



# **Základní prospekt**

**Dluhopisový program  
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500 000 000 Kč  
s dobou trvání programu 10 let**

**MSI Capital s.r.o.**

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“), který navazuje na základní prospekt schválený rozhodnutím České národní banky č.j. 2023/085719/CNB/570 ze dne 29. 6. 2023, které nabylo právní moci dne 30. 6. 2023, pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) společnosti MSI Capital s.r.o. se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 089 32 760, LEI 3157005H8N9INXGHUE29 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, sp. zn. C 327758 (dále jen „**Emitent**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500 000 000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých), (dále jen „**Dluhopisy**“). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise, činí 10 let. Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2020.

Dluhopisy budou zajištěny zástavním právem k 90 % obchodnímu podílu na Emitentovi (dále jen „**Obchodní podíl**“), který vlastní společnost MSI Partners s.r.o., IČ 088 86 202, LEI 315700LZ6XFWUU18FA81, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 6 (dále jen „**Zástavce**“) (zajištění Dluhopisů vyplývající ze zástavy Obchodního podílu dále též „**Zajištění**“). Práva vlastníků dluhopisů k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat agent pro zajištění v souladu s § 20 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, kterým je společnost CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s.r.o., IČ 079 11 084, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Agent pro zajištění**“).

Tento Základní prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“). Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 26.6.2024 a údaje v něm jsou platné pouze k tomuto dni.

**Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) č.j. 2024/078824/CNB/650 ze dne 27.6.2024, které nabylo právní moci dne 30.6.2024. Základní prospekt pozbyde platnosti 30.6.2025. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti prospektu.**

ČNB schválila tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. ČNB schválením Základního prospektu nepotvrzuje kvalitu Emitenta ani kvalitu Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem vlastními silami anebo prostřednictvím manažera Emise, společnosti CYRRUS, a.s., IČ 639 07 020, se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno. Manažer emise může být Emitentem změněn.

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce nebo přijetí Emise k obchodování na regulovaném trhu připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Konečné podmínky**“), který bude obsahovat konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8 Nařízení o prospektu a bude se skládat z doplňku Dluhopisového programu, tj. doplňku společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi (dále jen „**Doplňek dluhopisového programu**“) a rovněž podmínek nabídky Dluhopisů („dále jen

„**Podmínky nabídky**“), jakož i dalších informací o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, či jinými závaznými předpisy vztahujícími se k dané emisi tak, aby Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem tvořily prospekt příslušné Emise.

V Doplnku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, ISIN, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Dluhopisového programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole IV. *Společné emisní podmínky* v tomto Základním prospektu.

K datu vyhotovení Základního prospektu Emitent nepožádal ani neplánuje požádat o přijetí Emisí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů v České republice, ani v jiných zemích, nebo v mnohostranném obchodním systému. Rozhodne-li Emitent, že požádá o přijetí kterékoliv Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů k datu vydání nebo že budou Dluhopisy umísťovány formou veřejné nabídky, budou Konečné podmínky obsahovat též Podmínky nabídky tak, aby spolu s tímto Základním prospektem tvořily prospekt příslušné Emise. V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů nebo o přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů až po jejím vydání, rozšíří Emitent Doplněk dluhopisového programu uveřejněný nejpozději k datu emise o Podmínky nabídky poté, co rozhodne o takové formě umísťování Dluhopisů nebo o takovém přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů. Konečné podmínky nabídky budou uveřejněny a podány Emitentem k uložení České národní bance (dále také jen „ČNB“) co nejdříve od okamžiku veřejné nabídky Dluhopisů a pokud možno před započítáním veřejné nabídky, resp. bude-li to možné, před počátkem veřejné nabídky a před přijetím Dluhopisů dané Emise k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího prospektu.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objeví nebo budou zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky nebo do okamžiku zahájení obchodování na regulovaném trhu, podle toho, co nastane později, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Základního prospektu v souladu s čl. 23 Nařízení o prospektu (dále jen „**Dodatek k základnímu prospektu**“). Každý takový dodatek bude schválen ČNB stejným způsobem jako Základní prospekt v maximální lhůtě pěti pracovních dnů a uveřejněn Emitentem stejným způsobem, jakým byl uveřejněn Základní prospekt v souladu s čl. 21 Nařízení o prospektu.

Zájemci o koupi Dluhopisů by měli svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě případných Dodatků základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise.

Emitent může požádat o přijetí příslušné Emise dluhopisů k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „**BCPP**“). Konkrétní segment regulovaného trhu BCPP, na kterém mohou být Dluhopisy takto kótovány, bude upřesněn v příslušných Konečných podmínkách. Konečné podmínky mohou rovněž stanovit, že Dluhopisy příslušné Emise budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů nebo v mnohostranném obchodním systému nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů, resp. mnohostranném obchodním systému.

Základní prospekt, Dodatky k základnímu prospektu, Konečné podmínky, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Základním prospektu formou odkazu budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.msicapital.cz](http://www.msicapital.cz) a dále také na požádání bezplatně v sídle Emitenta na adrese Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod. Informace uvedené na webových stránkách, vyjma auditovaných účetních závěrek za rok 2023 a 2022, nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento prospekt je Základním prospektem ve smyslu příslušných ustanovení Nařízení o prospektu schváleným Českou národní bankou za účelem veřejné nabídky Dluhopisů v České republice a případné budoucí žádosti o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu. Základní prospekt obsahuje znění emisních podmínek Dluhopisů vymezující práva a povinnosti Vlastníků dluhopisů a Emitenta. Dluhopisy jsou vydávány podle práva České republiky.*

*Emitent vynaložil veškerou péči, kterou po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil, že v Základním prospektu obsažené informace jsou pravdivé a úplné, za což Emitent v souladu s právními předpisy odpovídá. Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu nebo jeho dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace a prohlášení v tomto Základním prospektu uvedeny k Datu prospektu. Předání, uveřejnění či jiná forma zpřístupnění tohoto Prospektu kdykoli po Datu prospektu neznamená, že prohlášení a informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po Datu prospektu.*

*Za dluhy z Dluhopisů odpovídá Emitent. Žádná jiná třetí osoba (včetně České republiky, kterékoli její instituce, ministerstva, nebo jiného orgánu státní správy či samosprávy) není odpovědná za plnění dluhů z Dluhopisů, za jejich splnění nikterak neručí, ani je jiným způsobem nezajišťuje. Pohledávky z Dluhopisů nejsou kryty žádným systémem pojištění vkladů, tedy ani garančním systémem zajišťovaným Garančním systémem finančního trhu.*

*Šíření tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých státech omezeny zákonem. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli zahraniční jurisdikce. Dluhopisy zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle uvedeného zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoliv materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

*Každý investor nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s relevantní právní úpravou dotčené jurisdikce. Informace obsažené v kapitole VI. Zdanění tohoto Základního prospektu jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly blíže analyzovány ani nezávisle ověřeny Emitentem. Investoři by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradenství.*

*Investorům, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, států, jichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy mohou být z pohledu investorů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*

*Vlastníci dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících vlastnictví (držbu) Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.*

*Při uvádění informací pocházejících z interních odhadů a analýz Emitent vynaložil veškerou přiměřenou péči na jejich přesnost a správnost, avšak přesnost a správnost takovýchto informací Emitent nemůže zaručit. Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta ohledně budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Investoři by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.*

*Kromě hypertextových odkazů na informace začleněné do tohoto Základního prospektu formou odkazu, jestliže Základní prospekt obsahuje hypertextové odkazy na webové stránky, informace na těchto webových stránkách uvedené nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny Českou národní bankou či jiným dohledovým orgánem.*

*Pokud není v tomto Základním prospektu uvedeno jinak, vycházejí všechny finanční údaje Emitenta z českých účetních standardů (CAS).*

*Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.*

*Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě jakéhokoliv rozporu mezi zněním Základního prospektu v českém jazyce a zněním Základního prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Základního prospektu v českém jazyce.*

## Obsah

I.	Obecný popis nabídkového programu .....	9
II.	Rizikové faktory .....	12
1.	Popis významných rizik specifických pro Emitenta.....	12
2.	Popis významných rizik specifických pro Zástavce a Zajištění .....	16
3.	Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy .....	18
III.	Odpovědnost za prospekt a charakteristika emitenta.....	20
1.	Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem.....	20
2.	Oprávnění auditoři.....	22
3.	Rizikové faktory .....	23
4.	Údaje o emitentovi .....	23
5.	Přehled podnikání.....	28
6.	Organizační struktura .....	36
7.	Údaje o trendech.....	38
8.	Prognózy nebo odhad zisku.....	42
9.	Správní, řídicí a dozorčí orgány .....	42
10.	Hlavní společníci.....	44
11.	Historické finanční údaje.....	44
12.	Mezitímní a jiné finanční údaje .....	48
13.	Ověření historických ročních finančních údajů.....	48
14.	Správní, soudní a rozhodčí řízení .....	48
15.	Významná změna finanční pozice Emitenta .....	48
16.	Doplňující údaje .....	49
17.	Významné smlouvy.....	49
IV.	Společné emisní podmínky.....	55
1.	Obecná charakteristika Dluhopisů.....	56
2.	Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz .....	58
3.	Status .....	60
4.	Povinnosti Emitenta .....	60
5.	Výnos Dluhopisů.....	62
6.	Splacení a odkoupení Dluhopisů .....	63
7.	Platby.....	65
8.	Zdanění.....	69
9.	Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů .....	69
10.	Promlčení .....	71
11.	Administrátor.....	71

12.	Změny a vzdání se nároků.....	72
13.	Oznámení a zveřejňování dokumentů .....	72
14.	Schůze Vlastníků dluhopisů .....	73
15.	Rozhodné právo, jazyk, spory .....	77
V.	Zajištění dluhopisů a agent pro zajištění .....	78
1.	Zajištění Dluhopisů .....	78
2.	Agent pro zajištění.....	78
VI.	Zdanění .....	81
1.	Česká republika .....	81
VII.	Formulář pro konečné podmínky dluhopisů.....	84
VIII.	Dostupné dokumenty .....	96
IX.	Údaje začleněné odkazem.....	97
X.	Adresy.....	98



## I. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

Emitent je v rámci Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500 000 000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí 10 (deset) let. Dluhopisový program schválil statutární orgán Emitenta dne 15. 2. 2020.

Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent Doplněk dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, který v souladu s tímto zákonem zpřístupní.

V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum splatnosti jmenovité hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

Bude-li Emise určena k veřejné nabídce nebo přijetí k obchodování na regulovaném trhu, připraví Emitent Konečné podmínky, které budou odpovídat formuláři pro konečné podmínky uvedenému v kapitole VII. *Formulář pro konečné podmínky* tohoto Základního prospektu, a které budou kromě Doplněku dluhopisového programu obsahovat rovněž bližší podmínky dané Emise týkající se veřejné nabídky a/nebo přijetí k obchodování na regulovaném trhu.

Výnos Dluhopisů může být pevný, nebo na bázi diskontu. V případě pevné úrokové sazby budou Dluhopisy úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v příslušném Doplněku dluhopisového programu. V případě výnosu na bázi diskontu bude výnos představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem Dluhopisu, za který vlastník Dluhopisu Dluhopis nabyl.

Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené. Dluhopisy budou zajištěny zástavním právem k 90 % obchodnímu podílu na Emitentovi (dále jen „**Obchodní podíl**“), který vlastní společnost MSI Partners s.r.o., IČ 088 86 202, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 6 (dále jen „**Zástavce**“) (zajištění Dluhopisů vyplývající ze zástavy Obchodního podílu dále též jen „**Zajištění**“). Práva vlastníků dluhopisů k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat agent pro zajištění v souladu s § 20 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, kterým je společnost CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s.r.o., IČ 079 11 084, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Agent pro zajištění**“). Smlouvy s Agentem pro zajištění budou zpřístupněny na stránkách Emitenta [www.msicapital.cz](http://www.msicapital.cz) v sekci *Pro investory*.

Převoditelnost Dluhopisů a Kupónů (jsou-li vydávány) není omezena.

Podoba Dluhopisů bude určena v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Dluhopisy mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad.

Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem vlastními silami anebo prostřednictvím manažera Emise, společnosti CYRRUS, a.s., IČ 639 07 020, LEI 31570010000000043551, se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno (dále jen „**Manažer emise**“). Manažer emise může být Emitentem změněn. Nebude-li v příslušném Doplněku dluhopisového

programu stanoveno jinak, bude Manažer emise také administrátorem Emise (dále jen „**Administrátor**“).

Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu budou nabídnuty k úpisu v České republice. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umísťování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny, tzn. za podmínek, za kterých lze Dluhopisy v daných zemích nabízet bez nutnosti vypracovat a nechat schválit prospekt cenných papírů.

Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potenciálních investorů, kterým budou cenné papíry nabízeny, může zahrnovat jak kvalifikované, tak i jiné než kvalifikované, zejména retailové investory.

Dluhopisy vydané v zaknihované podobě budou vydány jejich připsáním na majetkový účet upisovatele/upisovatelů v Centrálním depozitáři (jak je tento definován níže) proti zaplacení Emisního kurzu. K vypořádání obchodu dojde prostřednictvím vypořádacího centra Centrálního depozitáře (jak je tento definován níže).

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, budou listinné Dluhopisy zaslány upisovatelům do 30 dnů ode dne splacení Emisního kurzu. Podmínkou zaslání Dluhopisů je zároveň doručení podepsané smlouvy o úpisu na adresu Určené provozovny. Po předchozí domluvě bude možné listinné Dluhopisy rovněž v pracovní dny předat na Určené provozovně. Určenou provozovnou se rozumí provozovna Administrátora stanovená v příslušném Doplněku dluhopisového programu, bude-li pro danou emisi určen Administrátor. Nebude-li pro danou emisi určen Administrátor, rozumí se Určenou provozovnou sídlo Emitenta.

Emisní kurz všech Dluhopisů k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplněku dluhopisového programu jako procentní vyjádření jmenovité hodnoty emitovaných Dluhopisů. Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, bude emisní kurz Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem k Datu emise ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů nabízených po Datu emise bude stanoven tak, že k částce emisního kurzu Dluhopisů k Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.

V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu bude emisní kurz k Datu emise stanoven ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontované Diskontní sazbou uvedenou v Doplněku dluhopisového programu od Data splatnosti dluhopisu k Datu emise. Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise bude stanoven ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontované Diskontní sazbou uvedenou v Doplněku dluhopisového programu od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá.

Aktuální emisní kurz bude zveřejněn na webových stránkách Emitenta [www.msicapital.cz](http://www.msicapital.cz) v sekci *Pro investory*. Dále bude k dispozici v sídle Emitenta nebo Administrátora, případně sdělen na vyžádání emailem.

Budou-li Dluhopisy předmětem veřejné nabídky, bude jejich cena v období do Data emise (včetně tohoto dne) odpovídat emisnímu kurzu k Datu emise a po Datu emise jejich aktuálnímu emisnímu kurzu stanovenému způsobem popsáním výše. Uvedené stanovení emisního kurzu, resp. ceny v rámci veřejné nabídky (je-li relevantní) se použije pro primární i sekundární úpis, resp. nabídku Dluhopisů.

V České republice budou Dluhopisy nabízeny a prodávány ve formě veřejné nabídky, nebo ve formě neveřejné nabídky. Veřejná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu může být činěna v České republice pouze, pokud byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn a pokud byly ČNB podány k

uložení a následně uveřejněny příslušné Konečné podmínky dané Emise. Veřejná nabídka dluhopisů v jiných státech může být omezena právními předpisy v takových zemích a může vyžadovat schválení, uznání nebo překlad prospektu nebo jeho části, nebo jiných dokumentů k tomu příslušným orgánem.

K datu vyhotovení Základního prospektu Emitent nepožádal ani neplánuje požádat o přijetí Emisí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů v České republice, ani v jiných zemích, nebo v mnohostranném obchodním systému.

Detailní podmínky nabídky, podmínek upsání, metody a lhůty pro splacení a připsání Dluhopisů, budou uvedeny v příslušných Konečných podmínkách.

U každé samostatné Emise bude určen konkrétní způsob využití výtěžku Emise, přičemž platí, že se bude jednat o jednu nebo více z následujících možností:

- zajištění finančních zdrojů za účelem financování pořízení účasti a investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do nemovitostní společnosti/i;
- poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti, která je součástí Skupiny a ve které vlastní Emitent nejméně 51% obchodní podíl, s určením nebo bez určení konkrétního projektu;
- zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta;
- zajištění finančních zdrojů za účelem financování projektů Emitenta, tedy financování developerských projektů a jejich realizace.

V případě realizace nemovitostního projektu prostřednictvím dceřiné společnost spolu první tři odrážky úzce souvisí a výtěžek Emise se použije na všechny tyto účely.

Emitent prohlašuje, že peněžní prostředky získané z Emise Dluhopisů nebudou shromážděny za účelem jejich společného investování, má-li být návratnost investice nebo zisk Investora, byť jen částečně, závislý na hodnotě nebo výnosu majetku, do kterého byly peněžní prostředky investovány, jinak než za podmínek, které stanoví nebo připouští zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Na rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídku, prodej nebo koupi Dluhopisů se vztahují určitá omezení. Upisovatelé jednotlivé Emise a všechny další osoby, jimž se tento Základní prospekt dostane do dispozice, jsou povinni dodržovat příslušná zákonná omezení.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou i v některých zemích omezeny zákonem. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Tento Základní prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v jakékoli jurisdikci.

## II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik. Níže uvedená rizika jsou v každé kategorii seřazena dle významnosti od nejzávažnějších po méně závažná, a označena stupněm rizika „vysoké“, „střední“, „nízké“.

### 1. Popis významných rizik specifických pro Emitenta

#### 1.1 Rizika podnikání na realitním trhu a rizika spojená s půjčkami ve Skupině

*Na Emitenta působí především níže uvedená rizika v oblasti realitního trhu a rizika spojená s půjčkami ve Skupině, která všechna mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení:*

##### Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí (riziko vysoké)

S investováním do nemovitostí je spojena závislost Emitenta na realitním trhu. Jedná se především o riziko vyplývající z nízké likvidity nemovitostí. Prodej a nákup či výstavba nemovitostí je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí hrozí, že Emitent nebude schopen prodat či pronajmout nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení závazků vyplývajících z Emise dluhopisů. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku.

##### Riziko související s umístěním nemovitostí (riziko střední)

Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Emitent nebo společnost ve Skupině správně neodhadne výnosový potenciál lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné postavené nemovitosti úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta nebo společnosti ve Skupině. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů z provozní nebo z finanční činnosti (tj. výnosových úroků) a snížení zisku.

Toto riziko považuje Emitent za středně vysoké, neboť umísťuje své projekty v Praze a v Brně, příp. jejich přílehlém okolí, tedy v lukrativních lokalitách, u nichž je riziko související s nevhodným umístěním projektu výrazně omezeno. Dle zkušenosti společností ze Skupiny se v době vyhotovení tohoto Prospektu doba prodeje dokončených jednotek pohybuje v rozmezí několika málo měsíců až rok od vydání kolaudačního souhlasu. Bližší informace jsou uvedeny v rizikovém faktoru Riziko všeobecné hospodářské recese.

##### Riziko pohybu cen nemovitostí (riziko střední)

Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak Emitent a společnosti ve Skupině podstupují tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta či společnosti ve Skupině oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, může tento pokles tržní ceny nemovitosti na straně Emitenta vést ke snížení zisku a ovlivnit schopnost Emitenta dostat závazkům z Dluhopisů.

Pohyb cen nemovitostí ovlivňuje výše úrokových sazeb, které v letech 2022-2023 rostly až k hodnotě 7 % p.a. Růst úrokových sazeb zhoršil přístup k dluhovému financování. Od konce roku 2023 dochází

k pozvolnému snižování základních úrokových sazeb v ekonomice. Rada České národní banky se na svém zasedání v květnu 2024 rozhodla pro dalším snížení sazeb. 2T repo sazba platná od 3. května 2024 je ve výši 5,25 %.<sup>1</sup> I přes toto snížení jsou sazby stále vysoko, ale banky již hypotéky pozvolna zlevňují. Emitent a společnosti ve Skupině nezaznamenaly prudké snížení poptávky po nemovitostech, pouze zaznamenali změnu v typu financování nákupu nemovitostí, kde v současnosti převažuje nákup z vlastních zdrojů. Bližší informace jsou uvedeny v rizikovém faktoru Riziko všeobecné hospodářské recese.

#### Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině (riziko střední)

Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít rovněž k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, může prostředky použít pro financování developerských projektů. Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Emitent tak nepřímo čelí rizikům podnikání společností ve Skupině. Nižší, než plánované výnosy společností ve Skupině mohou vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků) a snížení zisku.

K datu prospektu evidoval Emitent zápůjčky společnostem ve Skupině v celkové výši 285,2 mil. Kč, z této částky bylo zapůjčeno 148,1 mil. Kč MS Trnitá 2, s.r.o., 50 mil Kč MS Ruzyňská, s.r.o., 24,7 mil. Kč MSF OC LUTÍN s.r.o. a 62,4 mil. Kč MS Satalická, s.r.o., blíže viz kapitola III., čl. 17. *Významné smlouvy* tohoto Základního prospektu, kde jsou v tabulce uvedeny smlouvy o zápůjčkách jednotlivým společnostem. Emitent prohlašuje že od data zpracování prospektu do data schválení Základního prospektu nenastaly další významné změny ve zápůjčkách společnostem ve Skupině.

#### Riziko nízkého nebo záporného vlastního kapitálu u společností ve Skupině

Dceřiné společnosti Emitenta (MS Ďáblická, s.r.o., MS Trnitá 2, s.r.o., MS Letňanská, s.r.o. MS Ruzyňská, s.r.o. a MS Satalická, s.r.o., MSF Retail Parks, a. s., MSF OC LUTÍN, s. r. o., MSI Finance III s.r.o. a MS Zenklova s.r.o.) mají velmi nízký nebo dokonce záporný vlastní kapitál a jsou nebo mohou být významně zadlužené. Vzhledem ke svému účelu je Emitent na těchto společnostech existenčně závislý. Pokud by se dceřiné společnosti dostaly do finančních potíží, může to vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků) a snížení zisku.

Hlavní finanční údaje dceřiných společností jsou uvedeny v kapitole III., čl. 4.1 *Historie a vývoj Emitenta* tohoto Základního prospektu.

#### Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce/kupce pro nemovitost (riziko střední)

Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného nájemce/kupce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících může mít tato skutečnost negativní vliv na Emitenta a společnosti ve Skupině. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku a na straně společnosti ve Skupině k poklesu schopnosti splácet závazky z úvěrů nebo zápůjček od Emitenta.

Emitent má v plánu realizovat projekty, v nichž se bude nacházet větší počet jednotek určených k pronájmu či dalšímu prodeji. Tato skutečnost riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce či kupce pro dané nemovitosti snižuje. Ke dni zpracování prospektu Emitent ani společnosti ve Skupině nepronajímají nemovitosti. V budoucnu Emitent a společnosti ve Skupině konkrétně zamýšlejí

---

<sup>1</sup> Vývoj 2T repo sazby. ČNB, dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>

pronajímat budovy v projektu OC Lutín, kancelářské a komerční plochy v rámci projektu Trnitá 2, a případně další budoucí projekty společnosti MSF Retail Parks s.r.o.

#### Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů (riziko střední)

Výsledek nemovitostního projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na výstavbu či rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu. To může na straně Emitenta či společnosti ve Skupině vést ke zvýšení nákladů a následně ke snížení zisku.

Na základě pozorování Emitenta a společností ve Skupině index cen materiálových vstupů pro bytové budovy dosáhl maxima v prvním čtvrtletí 2023, aby posléze ve zbytku roku mezikvartálně klesal, takže ceny materiálových vstupů se ve 4. čtvrtletí dostaly lehce pod úroveň ze 2. kvartálu 2022. Potenciálním dopadem eskalace konfliktu by ovšem mohlo být obnovení růstu nákladů na energie a vstupy. To by se projevilo posunováním plánovaných termínů dokončení jednotlivých projektů a jejich vyšší nákladovostí. Bližší informace o vlivu aktuální hospodářské situace jsou uvedeny v rizikovém faktoru *Riziko všeobecné hospodářské recese*.

#### Riziko nezískání veřejnoprávních povolení (riziko střední)

V případě výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitosti, které plynou společnosti ve Skupině a Emitentovi. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku.

K datu vyhotovení Základního prospektu nejsou Emitentovi známy žádné překážky v získání potřebných povolení. Toto platí pro všechny plánované projekty. Developer, který projekty řídí, tj. MS-INVEST, a.s. (dříve Moravská stavební – INVEST, a.s.), postupuje a bude postupovat v souladu s platnou legislativou, aby potřebná povolení získal. V průběhu řízení Emitent očekává jen dílčí problémy, které budou řešeny vždy v intencích platných předpisů. Vzhledem k velkému množství projektů, které MS-INVEST, a.s. (dříve Moravská stavební – INVEST a.s.) v minulosti realizovala, Emitent očekává, že budou plánované projekty úspěšně dokončeny.

Projekt Palác Trnitá 2 má zpracovanou projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí a probíhá její projednávání s dotčenými orgány a správci sítí. U projektu Bytový dům Zenklova byla zpracována základní studie zástavby, ke studii bylo vydáno vyjádření odboru územního rozhodování Magistrátu hlavního města Prahy, studii dále připomínkují dotčené orgány státní správy a správci sítí. Vydání stavebního povolení se očekává v 4. čtvrtletí 2025.

### **1.2 Další rizika podnikání Emitenta**

*Na Emitenta působí níže uvedená **rizika podnikání**, která všechna mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení:*

#### Riziko všeobecné hospodářské recese (riziko vysoké)

Toto riziko patří k obecným rizikům podnikání, v souvislosti s vojenským konfliktem na Ukrajině a propukajícími konflikty jinde ve světě je toto riziko poměrně vysoké. Realitní trh je závislý na ekonomickém vývoji a situaci na pracovním trhu. Pokud by došlo k eskalaci konfliktu na Ukrajině či dokonce k jeho rozšíření na území dalších států, vyvolalo by to v závislosti na jeho intenzitě řadu

doposud nepředvídaných problémů, jež by měly za následek pokles HDP a potažmo pokles aktivity na realitním trhu a následně pokles cen nemovitostí.

Lze říci, že důsledky vojenského konfliktu na Ukrajině v jeho dosavadní podobě a intenzitě trh nemovitostí vstřebal. Zatímco v předchozích dvou letech se jeho důsledky projevíly kromě již známých dopadů jako růst cen energií, přechodného nedostatku či růstu cen dalších surovin a polotovarů včetně stavebních materiálů a v konečném důsledku řadu měsíců trvající vysokou mírou inflace také dopadem na dostupnost zahraničních pracovníků ve stavebnictví, dle pozorování Emitenta se trh nejpozději od 2. poloviny roku 2023 s nákladovými tlaky vyrovnal. Zatímco v prosinci 2022 dosahovalo meziroční tempo růstu indexu cen stavebních prací téměř 13 %, od dubna 2023 toto tempo výrazně zpomalilo a do poloviny roku kleslo na meziročních 5,7 %, zatímco spotřebitelské ceny v červnu 2023 ještě rostly bezmála 10 % tempem. Do konce roku 2023 pak inflace cen stavebních prací poklesla na 2,4 % a v prvních měsících roku 2024 se ustálila kolem 2 % úrovně.

Ještě výraznější byl tento „zlom“ nákladových cen pozorovatelný u cen materiálových vstupů stavební výroby, tedy u cen stavebních materiálů. Pro bytové budovy příslušný index cen materiálových vstupů dosáhl maxima v prvním čtvrtletí 2023, aby posléze ve zbytku roku mezikvartálně klesal, takže ceny materiálových vstupů se ve 4. čtvrtletí 2023 dostaly lehce pod úroveň ze 2. kvartálu 2022.

Potenciálním dopadem eskalace konfliktu by ovšem mohlo být obnovení růstu nákladů na energie a vstupy. To by se projevilo posunováním plánovaných termínů dokončení jednotlivých projektů a jejich vyšší nákladovostí. Hospodářská recese by tak mohla mít negativní dopad na Emitenta v podobě prodloužení trvání realizovaných projektů a s tím spojené snížení jejich ziskovosti.

Emitent prozatím napřímo nepocítil dopady vojenského konfliktu na Ukrajině, byť uvedená rizika vnímá a sleduje.

Roky 2021 – 2023 se z výše uvedených důvodů vyznačovaly výrazně vyšší měrou inflace než bylo zvykem v předchozím desetiletí. Na zvýšené tempo všeobecného růstu cen v létě 2021 Česká národní banka zareagovala zahájením cyklu zvyšováním úrokových sazeb, jež akcelerovalo se zrychlující inflací, takže základní 14-denní REPO sazba postupně vystoupala až na dlouho nevídaných 7 %. Od toho se odvíjející růst tržních úrokových sazeb se nevyhnul ani segmentu hypotečních úvěrů, které zdražily a ztížily tak řadě domácností přístup k financování bydlení. Od poloviny roku 2022 pak bylo možno pozorovat „zamrznutí“ trhu hypotečních úvěrů, kdy se objemy měsíčně poskytovaných nových hypoték prudce propadly na cca třetinové až čtvrtinové úrovně oproti předchozím obdobím. Zároveň došlo i ke zprísnění úvěrových podmínek pro firmy – vyšší požadavky na zajištění, všeobecné zdražení úvěrů – což mělo na úvěrující se podnikatelské subjekty nepříznivý vliv.

Toto výrazné ochlazení poptávky po novém bydlení spolu s pozastavením některých rezidenčních projektů ze strany vybraných developerů na druhou stranu vedly k oslabení až postupnému pominutí nákladových tlaků ve stavebnictví, což se posléze projevilo stabilizací, resp. poklesem cen stavebních prací/materiálů.

Perioda zvýšené míry inflace, vysokých úrokových sazeb a mdlých objemů nově poskytovaných hypotečních úvěrů vede k tomu, že Emitent pozoruje prodloužení doby od vydání kolaudačního souhlasu do prodeje domu či bytu z dříve typických jednotek měsíců na 6 měsíců a v některých případech až rok. Zároveň Skupina zaznamenává ve struktuře klientů nárůst podílu těch, kteří hradí kupní cenu nemovitosti plně z vlastních zdrojů na úkor zákazníků využívajících hypotečního financování.

Naštěstí lze konstatovat, že se podle všeho nenaplní obávaný negativní scénář, kdy by vysoká míra inflace v ČR „zakořenila“ a v důsledku toho by prostředí vysokých úrokových sazeb a zprísněných

úvěrových podmínek přetrvávalo déle, než činila tržní očekávání před rokem. Od druhého čtvrtletí roku 2023 došlo k výraznému zpomalení až stagnaci růstu spotřebitelských cen a výjimkou nebyly ani měsíce, kdy index spotřebitelských cen meziměsíčně poklesl. Spotřebitelské ceny (= hodnota indexu spotřebitelských cen) tak v prosinci skončily na úrovni z května 2023.

S ohledem na uvedený vývoj pak Česká národní banka již od léta 2023 ve svých prognózách předjímala významný pokles meziroční míry inflace ke konci roku a její návrat do blízkosti cílového pásma (1 – 3 %) v prvních měsících roku 2024, což mělo umožnit zahájení cyklu snižování úrokových sazeb. To nastalo v prosinci 2023, kdy ČNB snížila 2-týdenní REPO sazbu o 25 bazických bodů. Inflační data za leden a únor 2024 pak potvrdila správnost této předpovědi, když meziroční míra inflace nejprve skokově „zaplula“ do cílového koridoru (2,3 % v lednu) a následně se drží v pásmu 2-3 %. To umožnilo centrální bance přikročit k dalším snížením základních úrokových sazeb, takže 2-týdenní REPO sazba se po květnovém zasedání bankovní rady dostala na 5,25 %.

Předpoklad udržení cenové stability a s tím spojeného pokračujícího snižování úrokových sazeb do konce roku se tak stává novým základním scénářem, který by měl s sebou přinést oživování ekonomické aktivity a vymanění se české ekonomiky z období dlouhé stagnace. Speciálně ve stavebnictví a developmentu by pokles úrokových sazeb podnikatelskými subjekty čerpaných úvěrů a zejména sazeb nově poskytovaných úvěrů na bydlení měl podnítit růst aktivity a obnovení poptávky po vlastnickém bydlení. Nicméně stále platí, že případné „vykolejení“ nastíněného vývoje patří mezi jedno z hlavních rizik podnikání emitenta.

Na druhou stranu Emitent při přípravě rozpočtů vždy pracuje s rezervami a zálohy za stavební materiály obvykle hradí s předstihem. Tím zmírňuje riziko neočekávaného růstu cen vstupů. Emitent a společnosti ve Skupině nezaznamenávají nedostatek nekvalifikovaných pracovníků a tím pádem ani výrazný růst nákladů v této oblasti. U kvalifikovaných pracovníků jsou Emitent/společnosti ve Skupině nuceny akceptovat tempo růstu mezd nastavené konkurenčním trhem.

#### Riziko likvidity (riziko nízké)

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování. V případě zpoždění úhrad splatných dluhů, např. vůči dodavatelům stavebních prací, v důsledku nedostatku likvidních prostředků může dojít k narušení obchodních vztahů a ztrátě obchodních partnerů, případně k penalizaci a zvýšeným nákladům u společností ve Skupině. To může vést na straně Emitenta ke zvýšení provozních nákladů (tj. nákladů na penalizaci a hledání nových obchodních partnerů), a tím ke snížení zisku.

Dle auditované účetní závěrky za rok 2023 Emitent evidoval k 31.12.2023 krátkodobé závazky ve výši 5 100 tis. Kč. Výše peněžních prostředků činila ke stejnému datu 4 421 tis. Kč.

K datu vyhotovení Základního prospektu je tak riziko likvidity minimální. Toto riziko se může zvyšovat s probíhající činností a navyšováním investic do SPVs vlastněných Emitentem, nicméně je mírněno existencí úvěrové linky od společnosti MS-INVEST, a.s. (dříve Moravská stavební – INVEST, a.s.) na krytí úhrad úrokových výnosů Dluhopisů pro případy, kdy Emitent svou činností ještě nebude generovat dostatek likvidních finančních zdrojů. Maximální výše revolvingového úvěru je 36,5 mil. Kč.

## **2. Popis významných rizik specifických pro Zástavce a Zajištění**

#### Riziko nízké hodnoty Zajištění (riziko střední)

*Zajištění v podobě zástavy Obchodního podílu*



Kvalita Zajištění se odvíjí od jeho skutečné hodnoty. Hodnota zastaveného Obchodního podílu je k datu schválení Základního prospektu nízká, jelikož Emitent, Zástavce a Skupina podnikají teprve krátce a negenerují dostatečné výnosy z podnikání a zisk. Hodnota Obchodního podílu se tak odvíjí zejména od vlastního kapitálu Emitenta.

Dle auditované účetní závěrky za rok 2023 činil základní kapitál Emitenta k 31. 12. 2023 500 tis. Kč, vlastní kapitál 26 902 tis. Kč; 90% obchodní podíl na Emitentovi tak měl ke konci roku 2023 předpokládanou hodnotu 24 212 tis. Kč.

V rámci Dluhopisového programu předpokládá Emitent emitovat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě až 500.000 tis. Kč. K datu Prospektu Emitent umístil dluhopisy v celkovém objemu 200 090 tis. Kč. Potenciální investoři by si tak měli být vědomi, že nízká hodnota zastaveného Obchodního podílu může mít nepříznivý dopad na uspokojení Vlastníků dluhopisů z realizace zástavy v případě, že Emitent nebude schopen plnit své závazky z Dluhopisů.

Práva Vlastníků dluhopisů k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat Agent pro zajištění svým vlastním jménem (riziko střední)

Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů prostřednictvím Agentu pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, a to na základě zákonného ustanovení obsaženého v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle příslušného poskytovatele Zajištění jedinou stranou smluvní dokumentace upravující Zajištění. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává práva ze Zajištění Agent pro zajištění, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný Vlastník dluhopisů. V případě, že Agent pro zajištění bude v prodlení s uplatněním či výkonem práv ze Zajištění, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Výše uvedené může vést k tomu, že Vlastníci dluhopisů mohou z výtěžku z realizace Zajištění získat menší plnění.

Právní institut agenta pro zajištění byl do Zákonu o dluhopisech zaveden novelou Zákonu o dluhopisech, která nabyla účinnosti 4. ledna 2019. Jelikož se jedná o první právní úpravu tohoto institutu v českém právním řádu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. Absence relevantní judikatury a neustálenost nového institutu agenta pro zajištění, a z toho vyplývající právní nejistota, mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů, a to především v případě, že by příslušný soud rozhodl, že některé ustanovení Zákonu o dluhopisech by mělo být vykládáno odlišně, než je aktuálně reflektováno a detailněji rozvedeno v příslušné části Základního prospektu nebo Emisních podmínek.

Riziko nižší než očekávané částky z realizace Zajištění (riziko střední)

V souladu s čl. 2.6 *Postup Agentu pro zajištění při realizaci Zajištění* v kapitole V. *Zajištění dluhopisů a agent pro zajištění* převede Agent pro zajištění Vlastníkům dluhopisů výtěžek z realizace zajištění až po odečtení své odměny a nákladů souvisejících s realizací Zajištění, přičemž odměna Agentu pro zajištění nepřesáhne hodnotu 10 % realizované hodnoty Zajištění. Odměna Agentu pro zajištění tak může významně snížit částku získanou Vlastníky dluhopisů, kteří dostanou nižší než očekávanou částku ze Zajištění.

Riziko případné výměny Agentu pro zajištění (riziko střední)

Emitent není schopen zajistit, že při případné výměně Agentu pro zajištění bude k dispozici Agent pro zajištění, který bude mít s plněním povinností agenta pro zajištění dostatečné zkušenosti, přestože Emitent při jeho výběru bude postupovat v dobré víře a s náležitou pečlivostí. Tento problém je způsoben krátkodobou existencí institutu agenta v praxi. To může vést k tomu, že finanční a obdobné

instituce, které tuto roli standardně na kapitálovém trhu vykonávají, nebudou ochotny roli Agentu pro zajištění přijmout. Pokud se nepodaří vybrat Agentu pro zajištění s dostatečnými zkušenostmi, hrozí, že jeho případná neschopnost vykonat Zajištění včas či jiné průtahy v jeho činnosti, způsobené jeho nedostatečnou odborností či zkušenostmi, mohou mít negativní vliv na uspokojení Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, které může být v takové situaci méně úspěšné, přičemž v konečném důsledku mohou Vlastníci dluhopisů z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

### **3. Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy**

#### Riziko nesplacení (riziko vysoké)

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti investic Emitenta a společností ve Skupině. Emitent nemá k datu vyhotovení Základního prospektu dostatek finančních prostředků pro splacení Dluhopisů, které plánuje v rámci Dluhopisového programu vydat.

#### Riziko likvidity (riziko vysoké)

Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem.

#### Riziko inflace (riziko vysoké)

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí diskontní sazbu v případě dluhopisů na bázi diskontu, respektive pevnou úrokovou sazbu Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu z Dluhopisu je významné z důvodu vysoké míry inflace v letech 2022 a 2023, kdy průměrná míra inflace v roce 2023 dosáhla 10,7 %. Ministerstvo financí ČR očekává, že by se míra inflace v roce 2024 měla držet pod 3 %, v roce 2025 pak klesnout ke 2 %.<sup>2</sup> Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu nebudou obsahovat protiinflační doložku.

#### Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky (riziko střední)

Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům.

#### Úrokové riziko (riziko nízké)

Investor by si měl být vědom, že ceny dluhopisů a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen dluhopisů na trhu a naopak.

Držitele dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou tak může postihnout riziko poklesu ceny takového dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nominální úroková sazba stanovená v Doplnku dluhopisového programu je po dobu existence Dluhopisů neměnná, avšak aktuální úroková sazba se na finančním trhu obvykle denně mění. Tím, že se změní tržní úroková sazba, se v opačném směru

---

<sup>2</sup>Makroekonomická predikce - duben 2024. MFČR. Online. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-duben-2024-55475>

mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. To znamená, že pokud se tržní úroková sazba zvýší, sníží se cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. Platí také pravidlo, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

Cena Dluhopisu by měla odrážet vnitřní hodnotu Dluhopisu, která představuje současnou hodnotu všech příjmů plynoucích z Dluhopisu diskontovanou tržní úrokovou sazbou. S rostoucí vnitřní hodnotou Dluhopisu roste cena Dluhopisu a naopak. Pokud bude tržní cena Dluhopisu vyšší než jeho vnitřní hodnota, je Dluhopis nadhodnocen. Pokud bude tržní cena Dluhopisu nižší než jeho vnitřní hodnota, bude Dluhopis podhodnocen.

Držitel Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu je vystaven riziku snížení ceny takového Dluhopisu v důsledku růstu tržních úrokových sazeb. Ceny Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu jsou pohyblivější než ceny Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou a lze očekávat jejich větší reakce na změnu tržních úrokových sazeb než u úročených Dluhopisů se stejnou splatností.

Emitent nepředpokládá aktivní obchodování investorů s emitovanými Dluhopisy a hodnotí proto úrokové riziko jako nízké.

#### Riziko předčasného splacení (riziko nízké)

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi dluhopisů. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí a k jakémukoliv datu, bude vlastník dluhopisů takové emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. V tomto případě tedy investor čelí riziku, že zisky plynoucí z dluhopisu, či obdržené finance za splacený dluhopis, nebude na trhu schopen reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.

### **III. ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA**

#### **1. Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem**

##### **1.1 Osoby odpovědné za obsah Základního prospektu**

Osobou odpovědnou za údaje uvedené v Základním prospektu je Emitent – společnost MSI Capital s.r.o., se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 089 32 760, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, sp. zn. C 327758, jejímž jménem jednají dva jednatelé společně.

##### **1.2 Prohlášení osob odpovědných za Základní prospekt**

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Základním prospektu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Základním prospektu nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Za společnost MSI Capital s.r.o. dne 26.6.2024



Ing. Petr Malík, jednatel, výkonný ředitel



Ing. Lubomír Malík, jednatel

### 1.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv auditora k účetním závěrkám.

Účetní závěrky k 31.12.2022 a k 31.12.2023 ověřil:

Ing. Lubomír Holeček, č. osvědčení 1354, ze společnosti A-Audit s.r.o., se sídlem Hrnčířská 574/8, Ponava, 602 00 Brno, IČ 25571427, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, sp. zn. C 34634, číslo osvědčení Komory auditorů České republiky (dále jen „KAČR“) č. 326.

(dále jen „**Auditor**“)

Zprávy Auditora k účetním závěrkám byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z těchto účetních závěrek byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora.

Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, propojených osob či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do skupiny Emitenta, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, propojených osob či podíly obchodních společností patřících do skupiny Emitenta. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo propojených osob.

### 1.4 Informace od třetích stran

Emitent v Základním prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

*Vývoj 2T repo sazby. ČNB, dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>*

*Makroekonomická predikce - duben 2024. MFČR. Online. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-duben-2024-55475>*

*Česká bankovní asociace. Aktivita na realitním trhu loni propadla o 50 % [online]. Cit. 5.12.2023. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/nemovitosti-2022-vyvoj-trhu-a-vyhled>*

*Česká bankovní asociace. ČBA Hypomonitor [online]. Cit. 5.3.2024. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/cba-hypomonitor>*

*Moneta Money Bank. Vývoj úrokových sazeb hypoték v roce 2023 [online]. Cit. 5.12.2023. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/blog/vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek-v-roce-2023>*

*Česká národní banka. ČNB ponechala závazné limity pro hypoteční úvěry s výjimkou DSTI a snížila proticyklickou kapitálovou rezervu na 2,25 % [online]. Cit. 5.12.2023. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnbnews/tiskove-zpravy/CNB-ponechala-zavazne-limity-pro-hypotecni-uvery-s-vyjimkou-DSTI-a-snizilaproticyklickou-kapitalovou-rezervu-na225/>*

*Česká národní banka. ČNB ponechala závazný limit LTV pro hypoteční úvěry, deaktivovala závazný limit DTI a ponechala proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 % [online]. Cit. 5.12.2023. Dostupné z:*

*<https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechala-zavazny-limit-LTV-pro-hypotecni-uverydeaktivovala-zavazny-limit-DTI-a-ponechala-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2/>*

Česká bankovní asociace. ČBA Hypomonitor [online]. Cit. 5.3.2024. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/cba-hypomonitor>

Co čeká trh komerčních realit v roce 2024. 19.1.2024. Dostupné z: <https://realitaci-sobe.cz/realitni-trh/co-ceka-trh-komercnich-realit-v-roce-2024/>

Regionální kancelářský trh je stále atraktivnější, láká na nižší ceny a větší dostupnost prostor. 25.3.2024. Dostupné z: <https://pressmob.cz/regionalni-kancelarsky-trh-je-stale-atraktivnejsi-laka-na-nizsi-ceny-a-vetsi-dostupnost-prostor/>

Retail parky mají větší šanci přežít než velká nákupní centra, cit. 13.07.2022. Dostupné z: <https://www.e15.cz/magazin/retail-parky-maji-vetsi-sanci-prezit-nez-velka-nakupni-centra-979431>

Proč si maloobchod oblíbil retail parky (a vy jako investoři byste měli taky), 24.09.2021. Dostupné z: <https://www.crowdberry.eu/cs/news/proc-si-maloobchod-oblibil-retail-parky>

Trh s maloobchodními prostorami, str. 38 a násl. Trend Report 2024. Ke stažení: <https://artn.cz/wp-content/uploads/2022/11/TrendReport-2024-1.pdf>

Co zaujalo experta: Tři trendy na českém retailovém trhu 24.2.2024. Dostupné z: <https://www.investicniweb.cz/investice/nemovitosti/co-zaujalo-experta-tri-trendy-na-ceskem-retailovem-trhu>

Emitent prohlašuje a potvrzuje, že informace z výše uvedených zdrojů byly přesně reprodukovány a že podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

## **1.5 Schválení Základního prospektu**

Tento Základní prospekt schválila Česká národní banka rozhodnutím č. j. 2024/078824/CNB/650 ze dne 27.6.2024, které nabylo právní moci dne 30.6.2024, jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu. Česká národní banka schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta, který je předmětem tohoto Základního prospektu, a potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů.

Tento Základní prospekt byl vypracován jako základní prospekt podle článku 8 Nařízení o prospektu.

## **2. Oprávnění auditorů**

### **2.1 Jména a adresy auditorů**

Účetní závěrky za rok 2022 a 2023 ověřil Ing. Lubomír Holeček, č. oprávnění 1354, z auditorské společnosti A-Audit s.r.o., IČ: 255 71 427, se sídlem Hrnčířská 574/8, Ponava, 602 00 Brno, číslo osvědčení 326.

### **2.2 Odstoupení/odvolání auditorů**

U Emitenta nedošlo v období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje, k odstoupení ani odvolání auditora.

### 3. Rizikové faktory

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v čl. 1 kapitoly II. *Rizikové faktory* tohoto Základního prospektu.

Rizikové faktory vztahující se k Zástavci a Zajištění jsou uvedeny v čl. 2 kapitoly II. *Rizikové faktory* tohoto Základního prospektu.

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům jsou uvedeny v čl. 3 kapitoly II. *Rizikové faktory* tohoto Základního prospektu.

### 4. Údaje o emitentovi

#### 4.1 Historie a vývoj Emitenta

Emitent vznikl dne 10. 2. 2020 podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným s cílem realizovat investiční developerské projekty.

Prostředky získané Emisí dluhopisů Emitent používá a bude používat k financování projektů v oblasti realitního trhu, a to typicky prostřednictvím tzv. SPV (Special Purpose Vehicle – společnost zvláštního určení, která je účelově založena k provedení jednoho konkrétního projektu) a prostřednictvím úvěrů či zápůjček dceřiným společnostem Emitenta založeným za účelem provedení konkrétního projektu. Emitent do budoucna nevylučuje také přímou realizaci nemovitostních projektů Emitentem.

Emitent v rámci svého dluhopisového programu emitoval následující Emise dluhopisů:

Číslo konečných podmínek / název a ISIN	Předpokládaná jmenovitá hodnota	Vydáno (v oběhu) ke 31.12.2023	Vydáno (v oběhu) k datu prospektu	Úrok. sazba p. a.	Datum Emise	Splatná	Nabídka Dluhopisů
<b>I. MSI Capital I - 5,8/25</b> CZ0003526485	120 mil. Kč	85,42 mil. Kč	83,42 mil. Kč	5,8%	15.07.2020	15.07.2025	ukončena
<b>II. MSI Capital II - 4,2/23</b> CZ0003534257	25 mil. Kč	-	-	diskont 4,2%	01.10.2021	01.04.2023	ukončena a splacena ve výši 100%
<b>III. MSI Capital III - 7,1/26</b> CZ0003538118	45 mil. Kč	39,06 mil. Kč	39,06 mil. Kč	7,1%	01.03.2022	01.03.2026	ukončena
<b>IV. MSI Capital IV - 8,5/26</b> CZ0003549008	35 mil. Kč	34,95 mil. Kč	34,95 mil. Kč	8,5%	10.03.2023	01.03.2026	ukončena
<b>V. MSI Capital V – 8,7/26</b> CZ0003553505	40 mil. Kč	19,56 mil. Kč	40 mil. Kč	8,7%	01.09.2023	30.11.2026	ukončena
<b>VI. MSI Capital VI - 7,85/28</b> CZ0003560765	30 mil. Kč	0 Kč	2,66 mil. Kč	7,85%	17.04.2024	17.04.2028	trvá
<b>Celkem</b>	275 mil. Kč	178,99 mil. Kč	200,09 mil. Kč				

Výtěžek z Emise dluhopisů ve výši 200,09 mil. Kč byl použit následujícím způsobem:

Účel použití výtěžku z Emisí dluhopisů	Částka (mil. Kč)
Příprava projektu Trnitá 2 (SPV MS Trnitá 2 s.r.o.)	112,0
Projekt výstavby RD Ruzyně	10,8
Příprava projektu RD Satalice	51,8
Příprava projektu OC Lutín	13,1
Provozní potřeby (provozní náklady, reklama, náklady spojené s Emisí dluhopisů – úroky, provize)	10,00
Hotovost na účtech Emitenta	2,4
<b>Celkem</b>	<b>200,09</b>

Společnost Limetree Capital s.r.o. poskytla Emitentovi v říjnu 2020 úvěr v celkové výši až do 60 mil. Kč, s úrokovou mírou 12 % p.a., která je splatná 30.6.2027. Tato půjčka je v rozvaze Emitenta vykazována v položce Jiné dlouhodobé závazky. K datu prospektu činila výše půjčky 45,0 mil. Kč.

U Emitenta došlo od jeho vzniku k následujícím významným událostem:

- Emitent v říjnu 2020 nabyl 100% obchodní podíl ve společnosti K Řepská, s.r.o. (k datu Základního prospektu již MS Ďáblická, s.r.o., IČ 081 90 097). MS Ďáblická, s.r.o. následně v listopadu 2020 koupila dotčené pozemky a projekt od společnosti M Ďáblická, s.r.o., IČ 291 35 478. MS Ďáblická, s.r.o. je SPV založené za účelem realizace projektu „Ďáblická hvězdárna“. Projekt byl dříve ve vlastnictví společnosti M Ďáblická, s.r.o., IČ 291 35 478, se kterou měl Emitent uzavřenu smlouvu o smlouvě budoucí kupní.
- V lednu 2021 Emitent nabyl 51% obchodní podíl ve společnosti MS Trnitá 2, s.r.o., IČ 079 69 305. Společnost MS Trnitá 2, s.r.o. je SPV založené za účelem realizace projektu „Palác Trnitá 2“.
- V březnu 2021 Emitent nabyl 100% obchodní podíl ve společnosti MS Letňanská, s.r.o., IČ 077 17 733, která vlastní pozemky projektu „RD Letňany“ a která byla založena za účelem realizace tohoto projektu.
- V dubnu 2021 Emitent nabyl 100% obchodní podíl ve společnosti MS Ruzyňská, s.r.o., IČ 07874146, která vlastní pozemky projektu „RD Ruzyně“ a která byla založena za účelem realizace tohoto projektu.
- V září 2022 Emitent nabyl 50% obchodní podíl ve společnosti MS Satalická, s.r.o., IČ 094 08 550
- V září 2022 Emitent spoluzakládal společnost MSF Retail Parks a. s., IČ 175 02 951, kde drží 64% obchodní podíl
- V prosinci 2023 došlo ke změně organizační struktury Skupiny, jak je blíže popsáno v kap. 6.1 tohoto Základního prospektu. Do Skupiny byly nově zařazeny projektová společnost MS Zenklova a zvláštní finanční entita MSI Finance III.
- V březnu 2024 byla vydána na úrovni MSI Finance III emise dluhopisů MSI Satalice 8,60/27, ISIN CZ0003559288, se splatností v roce 2027 a úrokovým výnosem 8,6 % p.a. Finanční prostředky poslouží k financování projektových společností MS Satalická a MS Zenklova. K datu tohoto Základního prospektu byly umístěny dluhopisy MSI Satalice 8,60/27 v objemu 65 mil. Kč.
- V souvislosti s výše uvedeným byly uzavřeny zástavní smlouvy, jež slouží ke zvýšení bonity uvedeného dluhopisu. Ke 100 % obchodního podílu v MSI Finance III s.r.o., k pohledávkám MSI Finance III za MS Zenklova a k projektovým pozemkům Zenklova byly uzavřeny smlouvy ořízení zástavních práv ve prospěch WOOD & Co. Financial Services, a.s. jakožto Agent pro zajištění



pohledávek majitelů dluhopisů. Nadto Emitent MSI Capital vydal ručitelské prohlášení, jímž ručí za nesplacené závazky MSI Finance III vůči majitelům dluhopisů, a to do úhrnné výše 7 mil. Kč.

- V souvislosti s poskytnutím projektového úvěru ze strany České spořitelny a. s. projektové společnosti MS Satalická došlo k zástavě přímo a nepřímou Emitentem vlastněného 51% podílu ve prospěch České spořitelny (viz kap. 6.1 tohoto Základního prospektu).
- Naopak v návaznosti na splacení projektových úvěrů MS Letňanská a MS Ďáblická došlo k uvolnění zástavních práv ke 100 % obchodního podílu v obou společnostech zřízených ve prospěch TRINITY BANK a. s.

Emitent nabyl výše uvedené podíly ve svých dceřiných společnostech za celkovou částku 19.330.000 Kč. Součástí jednotlivých transakcí bylo dále poskytnutí úvěrů ze strany Emitenta nabytým projektovým společnostem za účelem refinancování jejich stávajícího zadlužení či nákupu pozemků/projektů, podrobněji viz také čl. 17. *Významné smlouvy* dále v této kapitole.

Níže uvádíme hlavní finanční údaje za poslední čtyři roky u společností, které Emitent vlastní. Jedná se o neauditované nekonsolidované údaje.

<b>MS Ďáblická, s.r.o. (údaje v tis. Kč)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aktiva	62 292	168 383	256 346	109 434
Vlastní kapitál	188	8 168	-339	-283
Základní kapitál	20	20	20	20
Cizí zdroje	62 104	160 215	256 685	109 717
Hospodářský výsledek	150	8 507	-56	-295
Obrat	146 246	198 533	14	1 425

V roce 2022 byl dokončen projekt „Ďáblická hvězdárna“, nemovitostní jednotky byly zkolaudovány, část dokončených nemovitostí byla rozprodána a tím pádem byla splacena i část závazků společnosti. Toto vysvětluje změny finančních ukazatelů v roce 2023 oproti rokům 2022 a 2021, konkrétně nárůst obratu, hospodářského výsledku, vlastního kapitálu a pokles objemu aktiv a cizích zdrojů.

<b>MS Trnitá 2, s.r.o. (údaje v tis. Kč)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aktiva	213 040	165 359	124 899	103 198
Vlastní kapitál	-2 050	-1 900	-1 747	-1 460
Základní kapitál	20	20	20	20
Cizí zdroje	233 091	167 259	126 646	104 658
Hospodářský výsledek	-150	-153	-287	-1 328
Obrat	1	0	135	1

<b>MS Letňanská, s.r.o. (údaje v tis. Kč)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aktiva	31 659	398 074	202 192	69 874
Vlastní kapitál	4 712	27	41	48
Základní kapitál	4 700	100	100	100
Cizí zdroje	38 558	398 047	202 151	69 826
Hospodářský výsledek	85	-14	-6	-15
Obrat	348 355	5	25	5

Zvýšení aktiv a cizích zdrojů v roce 2022 společnosti MS Letňanská, s.r.o. je způsobem čerpáním úvěrů souvisejících s probíhající výstavbou projektu RD Letňany.

<b>MS Ruzyňská, s.r.o.</b> <b>(údaje v tis. Kč)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aktiva	331 659	260 741	104 299	73 234
Vlastní kapitál	138	- 219	62	124
Základní kapitál	100	100	100	100
Cizí zdroje	331 518	260 960	104 237	73 110
Hospodářský výsledek	358	-281	-62	43
Obrat	510	120	10	66

Zvýšení aktiv a cizích zdrojů v roce 2022 společnosti MS Ruzyňská, s.r.o. je způsobem čerpáním úvěrů souvisejících s probíhající výstavbou projektu RD Ruzyně.

<b>MS Satalická, s.r.o.</b> <b>(údaje v tis. Kč)<sup>3</sup></b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aktiva	207 458	144 595	134 158
Vlastní kapitál	-728	-43	-15
Základní kapitál	20	20	20
Cizí zdroje	208 186	144 638	134 173
Hospodářský výsledek	-685	-28	-28
Obrat	609	0	0

<b>MSF OC Lutín, s.r.o.</b> <b>(údaje v tis. Kč)<sup>4</sup></b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aktiva	30 065	21 187
Vlastní kapitál	-38	-5
Základní kapitál	20	20
Cizí zdroje	32 103	21 192
Hospodářský výsledek	-33	-25
Obrat	0	0

<b>MSF Retail Parks, a. s.</b> <b>(údaje v tis. Kč)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aktiva	22 068	2 839
Vlastní kapitál	2 147	1 990
Základní kapitál	2 000	2 000
Cizí zdroje	19 921	849
Hospodářský výsledek	157	-10
Obrat	1 962	34

<b>MSI Finance III s.r.o.<sup>5</sup></b> <b>(údaje v tis. Kč)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aktiva	38	10
Vlastní kapitál	5	10
Základní kapitál	10	10
Cizí zdroje	33	0
Hospodářský výsledek	-5	0
Obrat	0	0

<sup>3</sup> Společnost MS Satalická s.r.o. se stala součástí Skupiny v roce 2022.

<sup>4</sup> Společnosti MSF OC Lutín, s.r.o. a MSF Retail Parks, a.s. byly založeny v roce 2022.

<sup>5</sup> Společnost MSI Finance III s.r.o. byla založena v roce 2023.

<b>MS Zenklova s.r.o.<sup>6</sup> (údaje v tis. Kč)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aktiva	30 961	7
Vlastní kapitál	-3	-8
Základní kapitál	31	15
Cizí zdroje	30 964	15
Hospodářský výsledek	-11	10
Obrat	0	0

Do finanční situace výše uvedených společností se promítá skutečnost, že se jedná o účelově založené SPV, které negenerují téměř žádné výnosy, dokud nedostaví příslušné projekty. Z hlediska likvidity tyto společnosti nejsou ohroženy, protože zpočátku čerpají finanční prostředky od Emitenta a jakmile je vydáno stavební povolení na projekt, čerpají developerský bankovní úvěr.

#### **4.2 Základní údaje o Emitentovi**

Právní a obchodní název:	MSI Capital s.r.o.
Registrace:	společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 327758, IČ 089 32 760, LEI 3157005H8N9INXGHUE29
Datum založení:	10. února 2020 na dobu neurčitou
Sídlo a právní forma:	Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika; právní forma je „společnost s ručením omezeným“

Emitent byl založen a řídí se právem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, zákonem č. 256/2013, katastrální zákon, v platném znění, a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

Telefonní kontakt:	+420 607 193 873
Emailový kontakt:	info@msicapital.cz
Internetové stránky:	www.msicapital.cz; informace uvedené na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu.

##### *4.2.1. Nedávné události specifické pro Emitenta*

Emitent si není vědom žádné nedávné události specifické pro Emitenta, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou událostí uvedených v čl. 4.1 *Historie a vývoj Emitenta*.

<sup>6</sup> Společnost MS Zenklova s.r.o. se stala součástí Skupiny v roce 2023.

#### 4.2.2. Úvěrová hodnocení

Emitentovi nebylo na jeho žádost nebo ve spolupráci s ním přiděleno žádné úvěrové hodnocení.

#### 4.2.3. Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta

Od ověřené účetní závěrky za rok 2023 nedošlo u Emitenta k žádným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta, vyjma navýšení emisí dluhopisů uvedených výše v čl. 4.1 *Historie a vývoj Emitenta*, a poskytnutí či navýšení půjček ve Skupině uvedených dále v této kapitole, čl. 17. *Významné smlouvy tohoto Základního prospektu*.

K 31.12.2023 Emitent vykázal v auditované účetní závěrce Dluhopisy v celkové výši 178 990 tis. Kč.

K datu prospektu činí celková výše umístěných Dluhopisů 200 090 tis. Kč.

K 31.12.2023 Emitent vykázal v auditované účetní závěrce půjčky ve Skupině 152 805 tis. Kč.

K datu prospektu činí celková výše půjček ve Skupině 285,2 mil. Kč.

#### 4.2.4. Popis očekávaného financování Emitenta

Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, z finančních prostředků získaných ze zápůjček či úvěrů od společníků nebo jiných investorů, z finančních prostředků získaných od společníků prostřednictvím vkladů do ostatních kapitálových fondů nebo z finančních prostředků z podnikatelské činnosti Skupiny. Vzhledem ke kapitálové náročnosti developerských projektů v průběhu jejich výstavby se minoritní vlastník Emitenta (10% podíl), společnost MS-INVEST, a.s. (dříve Moravská stavební – INVEST, a.s.), IČ 255 44 756, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zavázala prostřednictvím revolvingové úvěrové linky poskytnout Emitentovi v případě potřeby chybějící prostředky na splátku úrokových výnosů z Dluhopisů po dobu trvání Dluhopisového programu, a to až do výše 36,5 mil. Kč. Tato částka zhruba odpovídá roční výši úrokových výnosů při Emisi dluhopisů v maximální výši 500 mil. Kč.

## 5. Přehled podnikání

### 5.1 Hlavní činnosti Emitenta

#### 5.1.1. Hlavní kategorie prodávaných produktů nebo poskytovaných služeb

Předmět podnikání Emitenta dle společenské smlouvy zahrnuje správu vlastního majetku.

Záměrem Emitenta je realizovat perspektivní realitní projekty na území České republiky, a to zejména v Praze, Brně a jejich přilehlém okolí.

V realitním sektoru Emitent vyhledává příležitosti pro realizaci projektů v oblasti rezidenčního bydlení, jako je výstavba rodinných a bytových domů či multifunkčních objektů. Emitent zároveň realizuje projekty v oblasti trhu s kancelářskými a obchodními prostory.

Emitent se zavazuje, že nové projekty, které budou financovány z Emise dluhopisů, budou splňovat následující parametry:

- Nemovitostní development v České republice.
- Záměr projektu je v souladu s územním plánem. Tj. nebude se jednat o spekulativní investice do projektů vyžadujících změnu územního plánu.
- Kalkulovaný hrubý developerský zisk činí minimálně 15 % (z nákladů na projekt).
- Emitent je vlastníkem projektové společnosti (SPV) s podílem minimálně 51 %.

Emitent má v plánu realizované projekty poskytnout jak k prodeji, tak k dlouhodobému nebo také krátkodobému pronájmu. V průběhu držby a správy nemovitosti, do které Emitent bude investovat, budou pravidelně prováděny ekonomické a tržní analýzy, jejichž předmětem bude jak samotná nemovitost, tak hlavní nájemci nemovitosti.

Z právního hlediska Emitent zkoumá zejména existenci smluvního i zákonného zástavního práva k nemovitosti, především ke stavebním pozemkům, a dále věcná břemena a jiná omezení vlastnických práv, jako je například spoluvlastnictví, právo stavby nebo skutečnosti, že evidované právní vztahy k nemovitosti jsou dotčeny změnou. Dále pak zkoumá, zda nemovitost není zatížena výkonem správního nebo soudního rozhodnutí, exekuce či na nemovitosti nevázne jiný spor. Případné investice do zatížené nemovitosti bude vždy posuzována individuálně ve vztahu ke konkrétnímu zatížení nemovitosti.

K datu vydání tohoto Základního prospektu jsou v přípravě tyto projekty:

1. Projekt „**Palác Trnitá 2**“ se nachází v těsné blízkosti nákupního centra Galerie Vaňkovka v centru města Brna. Výhodná poloha projektu zajišťuje výborné dopravní spojení městskou hromadnou dopravou. Zastoupení zde mají tramvajové, autobusové i trolejbusové linky, samozřejmě jsou noční linky. V docházkové vzdálenosti se nachází centrum města. Napojení na dálnice D1 a D2 nezabere více než 10 minut.

Společnost MS-INVEST, a.s., IČ: 255 44 756, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, jakožto 10% vlastník Emitenta realizuje v uvedené lokalitě vlastní projekt s názvem „Palác Trnitá 1“. Díky tomu má Emitent jasnou představu o specifických dané oblasti v souvislosti s realizací podobného projektu. Emitent bude taktéž těžit ze zkušeností MS-INVEST, a.s. v dané oblasti, protože projekt Palác Trnitá 2 je realizován ve spolupráci právě s MS-INVEST, a.s.

Popis projektu:

- Výměra pozemků 5 865 m<sup>2</sup>, z čehož 5 601 m<sup>2</sup> bylo již dříve ve vlastnictví projektové společnosti a zbylých 264 m<sup>2</sup> bylo odkoupeno od Města Brna v květnu 2024.
- Projekt představuje tři majetkově oddělené budovy:
- Budova 1 (7 NP): Kanceláře s podlahovou plochou cca 4 215 m<sup>2</sup>.
- Budova 2 (9 NP): Rezidenční bydlení podlahovou plochou cca 10 154 m<sup>2</sup>.
- Budova 3 (7 NP): bydlení s podlahovou plochou cca 3 078 m<sup>2</sup> určené pro krátkodobé pronájmy (min. 2-3 měsíce) studentům a zahraničním pracovníkům.
- Retail (maloobchodní prostory) v 1.NP celého projektu s podlahovou plochou cca 900 m<sup>2</sup>.
- Přibližně 260 garážových stání umístěných v podzemních podlažích a v 1.NP uprostřed projektu. Na střeše 1.NP uprostřed projektu budou umístěny předzahrádky bytů a společné prostory.

Časový harmonogram:

- V červenci 2019 byly projektovou společností ve vlastnictví spřízněných osob, pana Lubomíra Malíka a Vladimíra Meistera zakoupeny pozemky pro výstavbu projektu. Většinový podíl projektové společnosti (51 %) vlastníci pozemky byla následně v lednu 2021 prodán Emitentovi.
- Projektová studie byla odsouhlasena. Územní rozhodnutí k projektu bylo vydáno a nabylo právní moci dne 18.10.2023.
- Dokumentace pro vydání stavebního povolení je připravena, probíhá získávání vyjádření dotčených orgánů státní správy.
- Zahájení výstavby se předpokládá v 1. čtvrtletí 2025.

- Kolaudaci projektu očekává Emitent přibližně ve 3. čtvrtletí 2027.



*Obr. č. 1 až 4: MSI Capital vizualizace projektu Palác Trnitá 2*

2. Projekt „**Ďáblická hvězdárna**“ se nachází v hlavním městě Praze. Jedná se o realizaci výstavby 24 rodinných domů v pražských Ďáblicích. Lokalita je výborně dostupná veřejnou hromadnou dopravou (autobusy 103, 348, 368, 369), 7 minut do nejbližší stanice metra Ládví, autem do centra cca 20 min.

Popis projektu:

- Výměra pozemků 9 127 m<sup>2</sup>.
- Developerský projekt je tvořen souborem řadových a samostatných rodinných domů s dispozicemi 5+kk až 6+kk. Užitná plocha domu je od 158 do 195 m<sup>2</sup>. Plocha pozemku činí 288 m<sup>2</sup> nebo 425 m<sup>2</sup>. Každý RD má vlastní garáž. Čtyři samostatně stojící domy mají každý dvě garáže.

Stav projektu k datu Základního prospektu:

Projekt je kompletně zkolaudován a u všech 24 rodinných domů jsou podepsány kupní smlouvy. Probíhá předávání okolní infrastruktury městské části Ďáblice a provozovatelům sítí. Předání infrastruktury čeká na schválení zastupitelstvem městské části Ďáblice a potvrzení Magistrátem Hlavního města Prahy.

Projekt byl zahájen začátkem roku 2018, kdy byla zpracována studie jako podklad pro zahájení jednání s účastníky záměru, hlavně se zastupitelstvem MČ Ďáblice a sousedy v nejbližším okolí projektu.



Konečná dohoda byla uzavřena na jaře roku 2019. Poté byl vypracován projekt dokumentace pro územní rozhodnutí (v polovině roku 2019) a následně projekt dokumentace pro stavební povolení (začátek roku 2020).

Územní rozhodnutí pro 1. etapu nabylo právní moci v lednu roku 2020, pro 2. etapu nabylo právní moci v dubnu roku 2020. Stavební povolení na projekt bylo vydáno na konci roku 2020 a následně byla zahájena výstavba s termínem dokončení v září 2022. Výstavba projektu byla dokončena již v červenci 2022 a ke konci srpna 2022 byl pak vydán kolaudační souhlas s užíváním rodinných domů.



**Obr. č. 5 až 8:** MSI Capital snímky projektu Ďáblice

3. Projekt „**RD Letňany**“ se nachází v hlavním městě Praze. Jedná se o realizaci výstavby 30 rodinných domů v pražských Letňanech. Lokalita je výborně dostupná veřejnou hromadnou dopravou (autobusy 158, 195, 201), 6 minut do nejbližší stanice metra Letňany, autem do centra cca 25 minut.

Popis projektu:

- Developerský projekt je tvořen souborem řadových rodinných domů s dispozicemi 4+kk až 5+kk. Jedná se o 6 domů s užitnou plochou cca 120 m<sup>2</sup> a s terasou 16 m<sup>2</sup>, 24 domů s užitnou plochou cca 138 m<sup>2</sup> a s terasou 13 m<sup>2</sup>.
- Plocha pozemku ke každému rodinnému domu je mezi 190 a 365 m<sup>2</sup>. Každý RD má vlastní garáž. Projekt je umístěn na pozemku s celkovou výměrou 9 187 m<sup>2</sup>.

Stav projektu k datu Základního prospektu:

Byl vydán kolaudační souhlas na poslední rodinný dům a přilehlé komunikace. Ke všem rodinným domům byly uzavřeny kupní smlouvy. Probíhá předávání majetku společnosti Technologie hlavního města Prahy, a.s. („THMP“) (veřejné osvětlení) a městské části. Proběhly předpřejímky domů jakož i odstranění vad. Projekt je kompletně prodán, všech 30 domů bylo předáno k užívání (poslední v březnu 2024).

Projekt byl zahájen začátkem roku 2019, kdy byla zpracována studie jako podklad pro zahájení jednání s účastníky záměru, hlavně se zastupitelstvem MČ Letňany a sousedy v nejbližším okolí projektu. Konečná dohoda byla uzavřena na podzim roku 2019. V polovině roku 2020 byl pak vypracován projekt dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení. Společné územní rozhodnutí a stavební povolení na projekt bylo vydáno na jaře roku 2021 a následně byla zahájena výstavba s termínem dokončení v prosinci 2022. Výstavba projektu byla dokončena v listopadu 2022 a v polovině prosince byl pak vydán kolaudační souhlas s užíváním rodinných domů.



*Obr. č. 9 a 10: MSI Capital snímky projektu RD Letňany*

4. Projekt „**RD Ruzyně**“ se nachází v hlavním městě Praze. Jedná se o realizaci výstavby 20 rodinných domů v pražské Ruzyni. Lokalita je výborně dostupná veřejnou hromadnou dopravou (autobusy 108, 168, 225), 10 minut do nejbližší stanice metra Nádraží Veleslavín, autem do centra cca 30 minut. V blízkosti je vlakové nádraží Praha-Ruzyně.

Popis projektu:

- Developerský projekt bude tvořen souborem řadových a samostatných rodinných domů s dispozicemi 5+kk až 8+kk, z toho 12 řadových rodinných domů, 3 dvojdomy a 2 samostatně stojící domy. Projekt je umístěn na pozemku s celkovou výměrou 6 967 m<sup>2</sup>.

Časový harmonogram:

- V lednu 2021 byla podána žádost o vydání společného stavebního povolení.
- V březnu 2022 společné stavební povolení a územní rozhodnutí nabylo právní moci.
- Výstavba byla zahájena v prvním čtvrtletí roku 2022 a byla dokončena v prosinci 2023.
- V prosinci 2023 rovněž získalo kolaudační souhlas všech 20 rodinných domů. Tomu předcházela kolaudace veškeré infrastruktury.



Stav projektu k datu Základního prospektu:

Projekt je kompletně zkolaudován. Probíhají předpřejímky a přejímky s klienty, odstraňují se poslední vady a nedodělky. U sedmi domů byly podepsány kupní smlouvy, z nichž pět domů bylo zapláceno a předáno klientům a ke 4 domům jsou podepsány smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Zbýlých 9 domů je nabízeno.



*Obr. č. 11 a 12: MSI Capital snímky projektu RD Ruzyně*

5. Projekt „**ŘRD Satalice**“ se nachází v hlavním městě Praze. Jedná se o realizaci výstavby 61 řadových rodinných domů v Praze – Satalicích. Lokalita je výborně dostupná veřejnou hromadnou dopravou (autobusy č. 201, 209, 186, 376) asi 10 minut do stanice metra „B“ Rajska zahrada nebo do stanice metra „C“ Letňany, autem do centra cca 20 minut. V blízkosti je vlakové nádraží Praha-Satalice.

Popis projektu:

- Developerský projekt je tvořen souborem 61 řadových rodinných domů s dispozicemi 4+kk až 5+kk, uspořádaných v blocích po pěti až sedmi řadových rodinných domech.
- Projekt je umístěn na pozemku s celkovou výměrou 1 847 m<sup>2</sup>.

Časový harmonogram:

- Společné povolení bylo vydáno a v říjnu 2023 nabylo právní moci.
- Výstavba I. etapy byla zahájena v říjnu 2023 a bude probíhat zhruba do 1. čtvrtletí 2026, kdy se rovněž očekává kolaudace ŘRD postavených v této etapě.
- Zahájení II. etapy projektu je plánováno na 4. čtvrtletí 2025 a kolaudace příslušných domů se očekává ve 4. čtvrtletí 2027.

Stav projektu k datu Základního prospektu:

V lokalitě proběhl archeologický průzkum, jenž nezjistil přítomnost historicky cenných artefaktů. V současnosti probíhá výstavba I. etapy projektu. Část domů je rozestavěna do výše 1./2. nadzemního podlaží včetně stropu, zbylé jsou ve fázi základových konstrukcí.

Stav předprodeje: k 10 domům byly uzavřeny smlouvy o budoucí kupní smlouvě, ke 3 ŘRD pak rezervační smlouvy.



**Obr. č. 13 a 14:** MSI Capital vizualizace projektu ŘRD Satalice

6. MSI Capital vlastní 64% podíl ve společnosti MSF Retail Parks a. s., jež drží 100% podíl v projektové společnosti vlastníci a rozvíjející projekt obchodního centra Lutín.

Projekt „**OC Lutín**“ řeší část území v obci Lutín, které bylo transformováno změnou územního plánu obce z výrobních ploch na plochy služeb a obchodu. Projekt obchodního centra (OC) obsahuje prodejnu potravinářského zboží (BILLA) a drogistického zboží (DM market) doplněný drobnými obchodními jednotkami nepotravinářského zboží, plochou parkoviště s myčkou aut a je tím v souladu s novým ÚP obce Lutín.

Popis projektu:

- Projekt zaujímá celkovou plochu cca 11 200 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha připadající na prodejny BILLA a DM market tvoří cca 2 600 m<sup>2</sup>. Projekt se bude realizovat ve dvou etapách.
- Po dokončení, bude projekt pronajat a provozován. Emitent nevylučuje, že následně dle vývoje na trhu, může být projekt odprodán.

Časový harmonogram:

- K projektu bylo vydáno společné povolení, jež nabylo právní moci dne 31/8/2023.
- Výstavba byla zahájena v listopadu 2023
- Kolaudaci projektu očekává Emitent v 1. čtvrtletí roku 2025.

Stav projektu k datu Základního prospektu:

Probíhají jednání s budoucími nájemci, 6 z 8 plánovaných obchodních jednotek má své nájemce.

Probíhá výstavba projektu, jež započala v listopadu 2023. Byl dokončen prefabrikovaný skelet budovy a probíhají práce na inženýrských sítích. Stavba bude pokračovat opláštěním skeletu.





**Obr. č. 15 a 16:** MSI Capital vizualizace projektu OC Lutín

7. Projekt s pracovním názvem „Bytový dům Zenklova“ – společnost MS Zenklova s.r.o. vlastníci uvedený projekt byla do skupiny MSI Capital začleněna v říjnu 2023; Emitent zde drží 52% podíl.

Stav projektu k datu Základního prospektu:

Projekt je ve fázi přípravy. V prosinci 2023 byla uzavřena kupní smlouva na pozemky v ulici Zenklova v k. ú. Praha – Libeň, jejichž nabytí umožnilo scelit stávající a nové parcely pro připravovanou výstavbu bytového domu. Celková rozloha pozemků činí 2028 m<sup>2</sup>, zamýšlená zastavěná plocha bude činit nejméně 1066 m<sup>2</sup>. Jsou zpracovávána variantní řešení bytového domu v návaznosti na výsledek jednání s městskou částí a konečnou zastavěnou plochu/přípustné koeficienty zastavitelnosti.

Byla zpracována základní studie zástavby kanceláří HansPaul Architekti; ke studii bylo vydáno vyjádření odboru územního rozhodování Magistrátu hlavního města Prahy, studii dále připomínkují dotčené orgány státní správy a správci sítí.

Orientační časový harmonogram:

- Vydání stavebního povolení, příprava pozemků k výstavbě: 4. čtvrtletí 2025;
- Výstavba projektu: 1. čtvrtletí 2026 – 4. čtvrtletí 2027;
- Kolaudace objektu, odstraňování nedodělků a vad: 1. čtvrtletí 2028.

#### 5.1.2. *Uvedení významných nových produktů nebo služeb*

Emitent k datu vyhotovení Základního prospektu neuvádí na trh žádné nové služby ani produkty.

#### 5.1.3. *Hlavní trhy, na kterých Emitent soutěží*

Emitent působí na realitním trhu na území České republiky se zaměřením na trh rezidenčních, kancelářských a komerčních nemovitostí.

Z důvodu plánovaných investic v České republice jsou dále uvedeny aktuální informace k vývoji české ekonomiky.

Česká ekonomika se v roce 2023 pohybovala na hraně recese. V roce 2023 hrubý domácí produkt klesl o 0,3 %. Podle predikcí Ministerstva financí ČR<sup>7</sup> však v roce 2024 vzroste o 1,4 % a v dalším roce o 2,6 %. Inflation se po většinu roku 2024 bude držet pod 3 %, v roce 2025 pak klesne ke 2 %. Díky přetrvávající silné poptávce po práci a poklesu inflace dojde k obnovení růstu reálných mezd. Hospodářský růst v eurozóně bude i letos nevýrazný, v příštím roce by však mohl zrychlit na 1,4 %.

<sup>7</sup> Makroekonomická predikce ČR, duben 2024 MFČR, cit. 19.4.2023. Online. <https://mfcr.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-duben-2024-55475>

Veškeré predikce vývoje české ekonomiky jsou však spojeny s velkou mírou nejistoty, která je dána nejen nejistotou ohledně dalšího vývoje válečného konfliktu na Ukrajině a na Středním východě, a související dostupnosti a efektivní ceny energetických vstupů.

Popis trhu ve vztahu k Emisi dluhopisů je uveden v kapitole 7. *Údaje o trendech* tohoto oddílu Základního prospektu.

## 5.2 Základ všech prohlášení Emitenta o postavení v hospodářské soutěži

Emitent nemá podle svých znalostí povědomí o tom, že by měl dominantní nebo významné tržní postavení na trhu.

## 6. Organizační struktura

### 6.1 Popis skupiny, jíž je Emitent členem a postavení Emitenta ve skupině

Emitent je společností s ručením omezeným vlastněnou dvěma společníky. Společnost MSI Partners s.r.o., IČ: 088 86 202, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná Městským soudem v Praze oddíl C vložka 327032, vlastní 90% obchodní podíl na Emitentovi, který je představován vkladem ve výši 450.000 Kč. Společnost MS-INVEST a.s. (dříve Moravská stavební – INVEST, a.s.), IČ: 255 44 756, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná Krajským soudem v Brně oddíl B vložka 2788, vlastní 10% obchodní podíl na Emitentovi, který je představován vkladem ve výši 50.000 Kč. Oba společníci společně dále také jen jako „**Společníci**“.

Emitent byl založen za účelem shromáždění finančních prostředků z Emise Dluhopisů a jejich dalšího investování do developerských projektů. Kromě přímého investování Emitent dále poskytuje úvěry či zápůjčky dceřiným společnostem ve Skupině, v nichž Emitent je nebo bude vlastníkem nejméně 51% obchodního podílu, za účelem financování konkrétních projektů Skupiny.

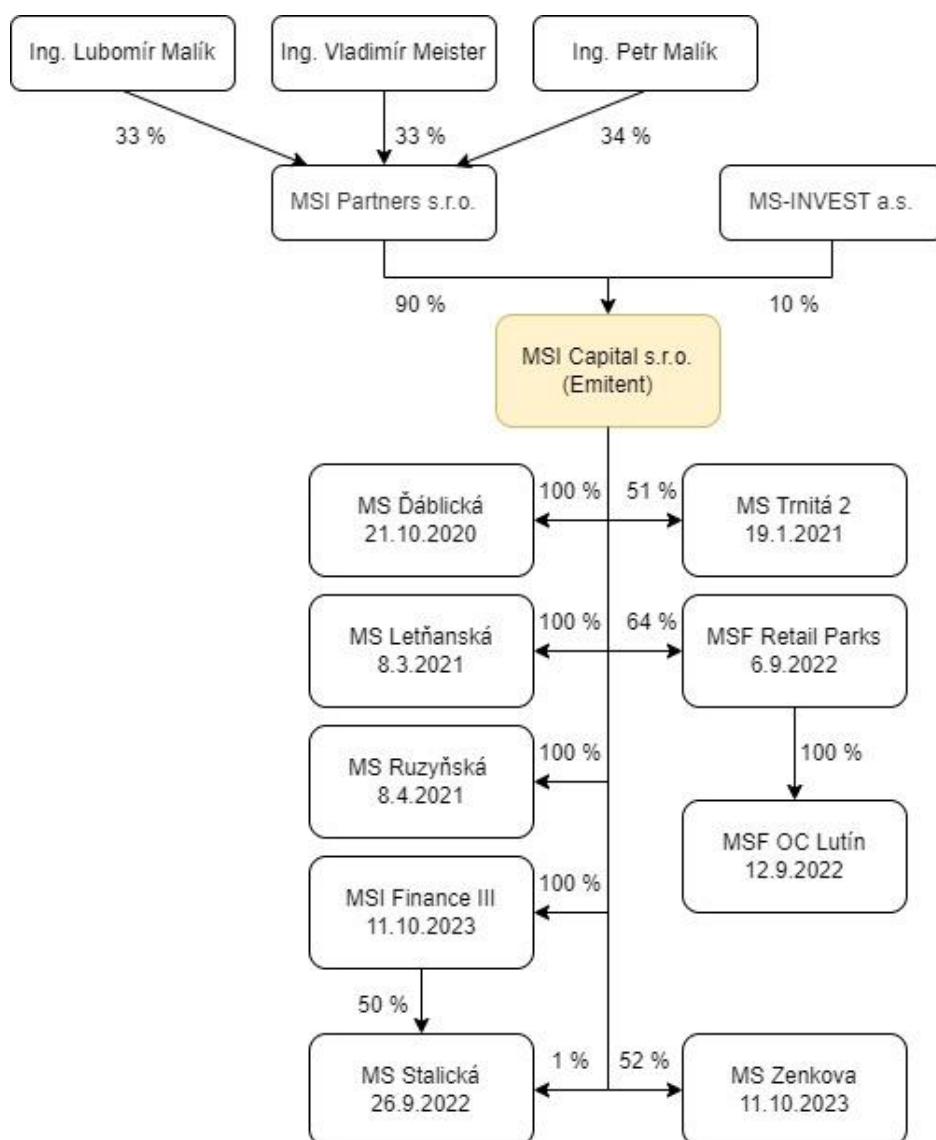
Emitent patří do širší skupiny MSI, která kromě Emitenta zahrnuje Společníky, sesterské společnosti, všechny společnosti, ve kterých bude mít Emitent přímý či nepřímý majetkový podíl, a dále ovládající osoby Emitenta (dále jen „**Skupina MSI**“).

Skupinou z hlediska poskytování plánovaných úvěrů a zápůjček se pro účely tohoto Základního prospektu rozumí Emitent a všechny společnosti, ve kterých bude mít Emitent přímý či nepřímý majetkový podíl (dále jen „**Skupina**“).

Emitent vlastní k datu Základního prospektu následující majetkové podíly:

	Název firmy	IČO	Přímá majetková účast	Nepřímá majetková účast	Poznámka
1.	MS Trnitá 2, s.r.o.	076 69 305	51 %	-	Podíl zastaven ve prospěch Waldviertler Sparkasse Bank AG
2.	MS Letňanská, s.r.o.	077 17 733	100 %	-	x
3.	MS Ruzyňská, s.r.o.	078 74 146	100 %	-	Podíl zastaven ve prospěch Česká spořitelna, a.s. IČ 452 44 782
4.	MS Ďáblická, s.r.o.	081 90 097	100 %	-	x

5.	MS Satalická, s.r.o.	094 08 550	1 %	50 %	Prostřednictvím MSI Finance III s.r.o., IČ 198 13 431; podíly zastaveny ve prospěch Česká spořitelna, a.s. IČ 452 44 782
6.	MSF Retail Parks a.s.	175 16 692	64 %	-	x
7.	MSF OC LUTÍN s.r.o.	175 16 692	-	100 %	Prostřednictvím společnosti MSF Retail Parks a.s., IČ 175 02 951
8.	MSI Finance III s.r.o.	198 13 431	100 %	-	Podíl zastaven ve prospěch WOOD & Company Financial Services, a.s., IČ 265 03
9.	MS Zenklova s.r.o.	109 20 501	52 %	-	X



**Obr. č. 17:** Schéma Skupiny (hlasovací práva nejsou oddělena od obchodního podílu)

## 6.2 Závislost na jiných subjektech ve Skupině

Emitent investuje a bude investovat do developerských projektů přímo nebo nepřímo prostřednictvím zápůjček a úvěrů dceřiným společnostem ve Skupině, v nichž je nebo bude vlastníkem minimálně 51 %

obchodního podílu. Schopnost Emitenta dostat svým dluhům je a bude významně ovlivněna schopností financovaného člena Skupiny dostat svým dluhům, a dosáhnout návratnosti investice, vůči Emitentovi, což může vytvořit formu závislosti zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na daném členovi Skupiny a jeho hospodářských výsledcích.

K datu prospektu je Emitent závislý zejména na dceřiných společnostech MS Trnitá 2, s.r.o., MS Ruzyňská, s.r.o. a MS Satalická, s.r.o., a to z titulu poskytnutých půjček v souhrnné výši až 260,5 mil. Kč. Blíže viz. čl. 17. *Významné smlouvy* dále v této kapitole.

## 7. Údaje o trendech

### 7.1 Prohlášení o tom, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta a finanční výkonnosti Skupiny

Emitent prohlašuje, že od data ověřené účetní závěrky nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny.

### 7.2 Informace o všech známých trendech, nejistotách, poptávkách, dluzích nebo událostech

Na Emitenta působí kromě obecného vývoje ekonomického cyklu a dalších obchodních výkyvů také trendy realitního trhu v České republice, kde Emitent jako investor a budoucí vlastník nemovitostí působí, především trendy ovlivňující nabídku a poptávku na trhu bytových a nebytových prostor.

Na realitním trhu v České republice dlouhodobě panuje trend převisu poptávky nad nabídkou, který je způsoben několika faktory. Významným činitelem ovlivňujícím poptávkovou stranu je dostupnost hypotečních úvěrů, která navzdory zpřísnění podmínek v roce 2022 a jejich následnému uvolňování v roce 2023 nadále trvá, jakož také zvýšená poptávka po investičních nemovitostech ze strany institucionálních a dalších investorů. Na druhé straně, příčinou nedostatku nabídky je zejména nedostatečná míra výstavby, a to především ve velkých městech, která je způsobená přílišnou byrokracií a pomalými schvalovacími a stavebními procesy. Zmíněný převis poptávky nad nabídkou má pak za následek, že průměrné ceny nemovitostí v České republice jsou již několik let na vzestupu, přičemž nejvyšších cen nemovitosti dosahují ve velkých městech.

Výraznou změnu tohoto trendu nepřinesly ani roky 2022 a 2023, které představovaly návrat k normálnímu vývoji rezidenčního trhu. Zatímco první polovina roku 2022 byla charakterizována kulminací vysoké poptávky z extrémního pocovidového roku 2021, s tím související akcelerací cen a následným vyprodáním trhu, druhá polovina roku 2022, ovlivněná řadou nepříznivých okolností souvisejících zejména s válečným konfliktem na Ukrajině (např. výrazným zdražením cen energií, prudkým nárůstem inflace a nárůstem úrokových sazeb), vyústila v propad prodeje a stagnaci či částečný mírný pokles cen nemovitostí. Zamrznutí realitního trhu se v roce 2022 projevilo u všech typů nemovitostí, přičemž největší poklesy nastaly u nových bytů, a to o 57 %<sup>8</sup>. Počty prodeje rezidenčních nemovitostí byly v roce 2022 nejnižší za poslední desetiletí. K výraznému poklesu prodeje došlo i přes mírný pokles cen nemovitostí, ke kterému docházelo na většině území České republiky zejména od druhé poloviny roku 2022 do druhého čtvrtletí roku 2023.

---

<sup>8</sup> Česká bankovní asociace. Aktivita na realitním trhu loni propadla o 50 % [online]. Cit. 5.12.2023. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/nemovitosti-2022-vyvoj-trhu-a-vyhled>

Naopak, od třetího čtvrtletí roku 2023 již ceny nemovitostí stagnovaly nebo dokonce mírně rostly, a to zejména z důvodu obnovené aktivity na realitním trhu počínaje od jara roku 2023. V posledním čtvrtletí roku 2023 pak počet transakcí na realitním trhu vrostl v porovnání se stejným obdobím roku 2022 u všech typů nemovitostí dokonce téměř dvojnásobně<sup>9</sup>. Ceny starších bytů se tak v roce 2023 snížily jen mírně, a to v průměru o 7 %. U novostaveb se ceny v roce 2023 na celorepublikové úrovni snížily pouze o 0,1 %, rodinné domy pak zaznamenaly pokles o 5,5 %, s výjimkou Prahy, kde došlo k 0,5 % růstu. Absence větších poklesů cen nemovitostí i přes úplné zamrznutí trhu v průběhu několika čtvrtletí let 2022 a 2023 byla způsobena především nízkým počtem zahájených a dokončených domů a bytů v posledním desetiletí, který stále citelně zaostával za lety 2007 až 2009 (v některých letech dokonce o více než 40 %), v kombinaci se skokovým růstem cen téměř všech vstupů v roce 2022 a 2023 způsobeným dozníváním dopadů covidové pandemie a přetrvávajícím konfliktem na Ukrajině a také částečnou kompenzací nedostatku zájemců z řad kupujících na hypoteční úvěr institucionálními investory a fondy.

Nepříznivá situace v oblasti výstavby spojená s dlouhodobě dostupnými hypotečními úvěry, poměrně vysokými úsporami domácností a zájmem institucionálních a dalších investorů má pak za následek, že růst nemovitostí byl v České republice v posledních deseti letech jeden z nejrychlejších z celé EU. Ve druhé polovině roku 2022 došlo k výraznému ochlazení hypotečního trhu, jehož důvodem byla především kombinace nárůstu úrokových sazeb společně s přísnými horními limity úvěrových ukazatelů stanovených ČNB pro poskytování hypotečních úvěrů, které byli poskytovatelé hypoték od 1. dubna 2022 opět povinni dodržovat. Úrokové sazby u hypotečních úvěrů pak z hodnot okolo 2 % od konce roku 2021 vyšplhaly až k hodnotám okolo 6,3 % v druhé polovině roku 2022, což způsobilo zhoršení dostupnosti hypoték především pro skupiny obyvatel s nižšími příjmy a mladé rodiny a celkově snížilo počet úspěšných žadatelů.<sup>10</sup> I přes citelný nárůst úrokových sazeb však podíl nesplácených hypotečních úvěrů zůstal v roce 2022 a dále také v roce 2023 na historicky nejnižších úrovních, což zamezilo přílivu většího množství nemovitostí na realitní trh, který by způsobil podstatnější snížení cen nemovitostí.

Již v průběhu roku 2023 však došlo k výraznému uvolnění pravidel pro poskytování hypoték ze strany ČNB, která s účinností od 1. července 2023 deaktivovala nastavení horní hranice úvěrového ukazatele DSTI<sup>11</sup>, což v kombinaci s podzimními marketingovými akcemi bank způsobilo na hypotečním trhu zejména v druhé polovině roku 2023 citelné oživení. K dalšímu zmírnění pravidel pro poskytování hypoték pak došlo k 1. lednu 2024, kdy přestala platit také závazná horní hranice ukazatele DTI<sup>12</sup>. Tyto kroky ze strany ČNB pak společně se snižováním úrokových sazeb, ke kterému dochází postupně od počátku roku 2023, vedly k opětovnému zvýšení zájmu o hypoteční úvěry. Z hlediska hypoteční aktivity v nejsilnějším měsíci roku 2023, v listopadu, poskytly banky a stavební spořitelny hypoteční úvěry za 16,15 mld. Kč, což z meziročního pohledu znamená více než dvojnásobný objem<sup>13</sup>. Počet nově

<sup>9</sup> Česká bankovní asociace. ČBA Hypomonitor [online]. Cit. 5.3.2024. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/cba-hypomonitor>

<sup>10</sup> Moneta Money Bank. Vývoj úrokových sazeb hypoték v roce 2023 [online]. Cit. 5.12.2023. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/blog/vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek-v-roce-2023>

<sup>11</sup> Česká národní banka. ČNB ponechala závazné limity pro hypoteční úvěry s výjimkou DSTI a snížila proticyklickou kapitálovou rezervu na 2,25 % [online]. Cit. 5.12.2023. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnbnews/tiskove-zpravy/CNB-ponechala-zavazne-limity-pro-hypotecni-uvery-s-vjimkou-DSTI-a-snizila-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na225/>

<sup>12</sup> Česká národní banka. ČNB ponechala závazný limit LTV pro hypoteční úvěry, deaktivovala závazný limit DTI a ponechala proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 % [online]. Cit. 5.12.2023. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechala-zavazny-limit-LTV-pro-hypotecni-uvery-deaktivovala-zavazny-limit-DTI-a-ponechala-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2/>

<sup>13</sup> Česká bankovní asociace. ČBA Hypomonitor [online]. Cit. 5.3.2024. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/cba-hypomonitor>

poskytnutých hypoték dosáhl v listopadu nejvyšších hodnot od června roku 2022, což naznačuje postupnou realizaci poptávky odložené z roku 2022. I přes opticky velmi silné meziroční růsty je však třeba brát v potaz, že objem hypoték za rok 2023 nedosahoval ani jedné třetiny objemu výjimečně silného roku 2021.

S ohledem na zmíněné uvolnění úvěrových ukazatelů a postupný mírný pokles průměrných úrokových sazeb hypoték, jejichž průměr byl v březnu 2024 s hodnotou 5,16 % nejnižší od července roku 2022 a jejichž další mírný pokles je všeobecně předpokládán, lze očekávat, že na hypotečním trhu bude v roce 2024 pomalu docházet k dalšímu ožívování. To se pak jistě promítne také na realitním trhu, kde bude zvýšená poptávka dále vyvíjet tlak na růst cen nemovitostí. Skutečný budoucí cenový vývoj nemovitostí však bude záviset zejména na vývoji ekonomiky, očekávání domácností a investorů ohledně dalšího zhodnocení nemovitostí, vývoj úvěrových podmínek a míře nové výstavby, resp. zrychlení a zefektivnění schvalovacích a stavebních procesů.

### ***Kancelářský trh v Brně a Praze***

V roce 2023 došlo v Praze, podobně jako v dalších evropských metropolích, k meziročnímu zpomalení kancelářských pronájmů (meziročně o 15 až 20 %). Do budoucna se předpokládá, že zájem bude především o kanceláře v projektech s vysokou kvalitou a důrazem na udržitelnost. Navzdory faktu, že část poptávky bude saturována uvolněnými prostory z druhé ruky, což je trend, který lze pozorovat zejména u největších nájemců, kteří své prostory částečně konsolidovali a nevyužité vrátili zpět do nabídky. V současnosti vstupuje na pražský kancelářský trh jen několik nových nájemců a ti většinou začínají ve flexibilních kancelářských prostorách. Trh s flexibilními kancelářemi v metropoli si přitom vede velmi dobře: zájem ze strany nájemců je velký a poptávka převyšuje nabídku. Od 3. čtvrtletí 2022 nebyla na pražském trhu zahájena výstavba žádného nového kancelářského projektu, takže lze předpokládat, že koncem roku 2024 a dále v roce 2025 bude nabídka volných prostor k pronájmu nedostatečná. Zatímco v roce 2024 má být dokončeno 80 000 m<sup>2</sup> nových kanceláří, tak v roce 2025 pouhých 28 000 m<sup>2</sup>. Omezené množství nově dokončených prostor udrží úroveň neobsazenosti v nadcházejících čtvrtletích kolem 8 %. Nejvyšší dosažitelné nájemné je stabilní na úrovni 27,50 eur za metr čtvereční na měsíc.<sup>14</sup>

Krajská města v České republice se stávají stále zajímavější alternativou pro investory, kteří hledají levnější, přesto kvalitní kancelářské prostory mimo Prahu. Vyplývá to z nejnovějšího průzkumu společnosti Colliers, předního poskytovatele diverzifikovaných profesionálních služeb v oblasti komerčních nemovitostí a správy investic<sup>15</sup>. Čistá realizovaná poptávka v Brně dle něj meziročně rostla o 43 %, v Ostravě o 127 %. Ceny se přitom ve srovnání s Prahou drží na o třetinu až polovinu nižší úrovni. Ještě větší zájem o krajská města by dokázala vzbudit lepší nabídka servisovaných kanceláří, o které se zajímají zejména etablované firmy na trhu v souvislosti s rozvojem hybridní práce a zaváděním modelů hub & spoke<sup>16</sup> nebo flex & core<sup>17</sup>.

<sup>14</sup> Co čeká trh komerčních realit v roce 2024. 19.1.2024. Dostupné z: <https://realitaci-sobe.cz/realitni-trh/co-ceka-trh-komerčních-realit-v-roce-2024/>

<sup>15</sup> Regionální kancelářský trh je stále atraktivnější, láká na nižší ceny a větší dostupnost prostor. 25.3.2024. Dostupné z: <https://pressmob.cz/regionalni-kancelarsky-trh-je-stale-atraktivnejsi-laka-na-nizsi-ceny-a-vetsi-dostupnost-prostor/>

<sup>16</sup> Hub & Spoke model se dá chápat jako decentralizace pracovního prostředí firmy. V tomto scénáři se velikost hlavní kanceláře firmy zmenší a její vybavení se podstatně zlepší a poskytne nadstandardní zázemí zaměstnancům, kteří do kanceláře potřebují z různých důvodů přijít pracovat. Toto hlavní sídlo firmy je pak doplněno menšími prostory v různých lokalitách, buď stejného města nebo i v rámci regionů.

<sup>17</sup> Flex & Core model kombinuje menší hlavní kancelář s členstvím v jednom nebo více co-workingových centrech.



Brno představuje po Praze druhý největší kancelářský trh v zemi. Díky své poloze, dálničnímu napojení, nižším cenám a stabilní a přiměřené výstavbě nových kancelářských prostor má velmi dobrou šanci přilákat nové nájemce anebo značky, které chtějí v ČR dále expandovat. Celkový objem nové výstavby v roce 2023 činil přibližně 26 100 m<sup>2</sup>, což je jen mírně pod pětiletým průměrem. Rok 2024 ale bude na nové kancelářské prostory méně šetřivý, jelikož je plánováno dokončení pouze 2 z nich. Naopak rok 2025 by měl být z pohledu nové výstavby optimistický, plánováno je totiž několik větších projektů. Poptávka po kancelářských prostorech v Brně roste zejména díky současnému rozmachu center IT a podnikových služeb. Čistá realizovaná poptávka meziročně stoupla o 43 % (65 500 m<sup>2</sup>), což reflektuje vyšší poptávku na brněnském kancelářském trhu, v posledních sedmi letech se obvykle pohybovala v rozmezí 40 000 až 60 000 m<sup>2</sup>.

### ***Trh s komerčními nemovitostmi, zaměřený na maloobchodní retail parky***

Retail parky jsou menší obchodní centra, ve kterých se nachází přibližně tři až deset na sobě nezávislých obchodů. Pro maloobchodníky jsou retail parky atraktivnější než velká obchodní centra z důvodu nižších nájmů a poplatků za služby.<sup>18</sup> Popularita retail parků vzrostla během koronavirové pandemie, kdy zákazníci ocenili venkovní, otevřený design retail parků s přímým vstupem do obchodu. Dalšími výhodami maloobchodních parků pro zákazníky je typické velkoplošné parkoviště v blízkosti vybraných obchodů a jejich umístění při supermarketech v obytných oblastech.<sup>19</sup> Během koronakrize si lidé zvykli chodit nakupovat méně často a nedojíždět daleko. Zákazníci na retail parcích ocení širokou nabídku zboží, jak potravinového, tak nepotravinového. Mezi nejčastější nepotravinové maloobchodníky v retail parcích patří prodejci módy, obuvi, sportovního vybavení, drogerie a elektroniky.<sup>20</sup>

Reálné tržby v maloobchodu v roce 2023 poklesly, nicméně ke konci roku již bylo zřetelné oživení trhu. Pokračuje stále intenzivnější sbližování a propojování tradičního „kamenného“ a online obchodu. Segment e-commerce již druhý rok po sobě zaznamenal zřetelný pokles, naopak online prodeje klasických „kamenných“ retailerů posilovaly. Nové plochy přibývají především zásluhou segmentu retail parků, kterých by měl být v letech 2024 a 2025 otevřen rekordní počet. Návštěvnost většiny nákupních center se nevrátila na předcovidovou úroveň, nicméně jejich obraty se vyvíjely pozitivně a nad úroveň celkového trhu. Maloobchodní nemovitosti byly v roce 2023 nejobchodovanějším aktivem, představovaly dvě pětiny z celkového objemu investic.<sup>21</sup>

On-line nákupy jsou nadále v kurzu, ale za interakcí a zážitkem se chodí do kamenných obchodů. Meziroční dynamika růstu on-line tržeb, která v předpandemickém období dlouhodobě přesahovala 20 % a v roce 2021 akcelerovala na téměř 50 %, prodělala po pandemii korekci a vrátila se do původního trendu. Fyzický nákup nebo návštěva prodejního místa se vždy pojí se živou interakcí, kterou on-line prostředí nemůže nabídnout. Je pak již úkolem samotných obchodníků, aby zákazníci interakci v kamenných prodejnách vnímali pozitivně a dlouhodobě se do nich vraceli.<sup>22</sup>

<sup>18</sup> Retail parky mají větší šanci přežít než velká nákupní centra, cit. 13.07.2022. Dostupné z: <https://www.e15.cz/magazin/retail-parky-maji-vetsi-sanci-prezit-nez-velka-nakupni-centra-979431>

<sup>19</sup> Proč si maloobchod oblíbil retail parky (a vy jako investoři byste měli taky), 24.09.2021. Dostupné z: <https://www.crowdberry.eu/cs/news/proc-si-maloobchod-oblibil-retail-parky>

<sup>20</sup> Retail parky mají větší šanci přežít než velká nákupní centra, cit. 13.07.2022. Dostupné z: <https://www.e15.cz/magazin/retail-parky-maji-vetsi-sanci-prezit-nez-velka-nakupni-centra-979431>

<sup>21</sup> Trh s maloobchodními prostorami, str. 38 a násl. Trend Report 2024. Ke stažení: <https://artn.cz/wp-content/uploads/2022/11/TrendReport-2024-1.pdf>

<sup>22</sup> Co zaujalo experta: Tři trendy na českém retailovém trhu 24.2.2024. Dostupné z: <https://www.investicniweb.cz/investice/nemovitosti/co-zaujalo-experta-tri-trendy-na-ceskem-retailovem-trhu>

### ***Dopady vojenského konfliktu na Ukrajině na realitní trh***

Lze říci, že důsledky vojenského konfliktu na Ukrajině v jeho dosavadní podobě a intenzitě trh nemovitostí vstřebal. Zatímco v předchozích dvou letech se jeho důsledky projevíly kromě již známých dopadů jako růst cen energií, přechodného nedostatku či růstu cen dalších surovin a polotovarů včetně stavebních materiálů a v konečném důsledku řadu měsíců trvající vysokou mírou inflace také dopadem na dostupnost zahraničních pracovníků ve stavebnictví, dle pozorování Emitenta se trh nejpozději od 2. poloviny roku 2023 s nákladovými tlaky vyrovnal. Zatímco v prosinci 2022 dosahovalo meziroční tempo růstu indexu cen stavebních prací téměř 13 %, od dubna 2023 toto tempo výrazně zpomalilo a do poloviny roku kleslo na meziročních 5,7 %, zatímco spotřebitelské ceny v červnu 2023 ještě rostly bezmála 10 % tempem. Do konce roku pak inflace cen stavebních prací poklesla na 2,4 % a v prvních měsících roku 2024 se ustálila kolem 2 % úrovně. Ještě výraznější byl tento „zlom“ nákladových cen pozorovatelný u cen materiálových vstupů stavební výroby, tedy u cen stavebních materiálů. Pro bytové budovy příslušný index cen materiálových vstupů dosáhl maxima v prvním čtvrtletí 2023, aby posléze ve zbytku roku mezikvartálně klesal, takže ceny materiálových vstupů se ve 4. čtvrtletí dostaly lehce pod úroveň ze 2. kvartálu 2022.

Potenciálním dopadem eskalace konfliktu by ovšem mohlo být obnovení růstu nákladů na energie a vstupy. To by se projevilo posunováním plánovaných termínů dokončení jednotlivých projektů a jejich vyšší nákladovostí. Hospodářská recese by tak mohla mít negativní dopad na Emitenta v podobě prodloužení trvání realizovaných projektů a s tím spojené snížení jejich ziskovosti. Emitent prozatím napřímo nepocítil dopady vojenského konfliktu na Ukrajině, byť uvedená rizika vnímá a sleduje.

### **8. Prognózy nebo odhad zisku**

Emitent k datu vydání tohoto Základního prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

### **9. Správní, řídicí a dozorčí orgány**

Emitent je společností s ručením omezeným založenou podle českého práva. Orgány Emitenta jsou valná hromada a jednatelé společnosti.

Valná hromada je nejvyšším orgánem Emitenta. Valná hromada je schopná usnášení, jsou-li přítomni společníci, kteří disponují alespoň polovinou všech hlasů. Valná hromada je oprávněna jednat a rozhodovat o všech otázkách, které jsou svěřeny do její působnosti zákonem, společenskou smlouvou nebo které do své působnosti převezme svým usnesením.

#### **9.1 Jména členů správních, řídicích nebo dozorčích orgánů**

##### **Ing. Petr Malík**

*jednatel a výkonný ředitel*

Datum narození: 4. září 1980

Pracovní adresa: Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8

Den vzniku členství: 10. 2. 2020

Ing. Petr Malík je jednatelem a výkonným ředitelem Emitenta. V rámci této funkce vykonává obchodní vedení společnosti na denní bázi (day-to-day business).

Přehled majetkové a osobní účasti v obchodních společnostech ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu, které jsou pro Emitenta významné:

	Název firmy	IČO	Funkce a přímá majetková účast
1.	MSI Partners s.r.o.	088 86 202	Jednatel a řídící společník (managing partner), 34 %
2.	Limetree Capital s.r.o.	081 05 952	Jednatel, 100 %
3.	MSI Finance I s.r.o.	095 43 449	Jednatel, 0 %
4.	MSI Finance II s.r.o.	170 71 259	Jednatel, 0 %

Tab. č. 1: Přehled významných majetkových a osobních účastí Ing. Petra Malíka

**Ing. Lubomír Malík***jednatel*

Datum narození: 27. května 1954

Pracovní adresa: Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8

Den vzniku funkce: 10. února 2020

Ing. Lubomír Malík je jednatelem Emitenta. V rámci této funkce vykonává obchodní vedení společnosti.

Přehled majetkové a osobní účasti v obchodních společnostech mimo Emitenta ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu, které jsou pro Emitenta významné:

	Název firmy	IČO	Funkce a přímá majetková účast
1.	MS-INVEST, a.s.	255 44 756	Člen představenstva, 1/3
2.	MS Trnitá 2, s.r.o.	076 69 305	Jednatel, 24,5 %
3.	MSI Partners s.r.o.	088 86 202	Jednatel, 33 %
4.	MSI Finance I s.r.o.	095 43 449	Jednatel, 0 %
5.	MSI Finance II s.r.o.	170 71 259	Jednatel, 0 %

Tab. č. 2: Přehled významných majetkových a osobních účastí Ing. Lubomíra Malíka

**Ing. Vladimír Meister***jednatel*

Datum narození: 25. prosince 1961

Pracovní adresa: Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8

Den vzniku funkce: 10. 2. 2020

Ing. Vladimír Meister je jednatelem Emitenta. V rámci této funkce vykonává obchodní vedení společnosti.

Přehled majetkové a osobní účasti v obchodních společnostech mimo Emitenta ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu, které jsou pro Emitenta významné:

	Název firmy	IČO	Funkce a přímá majetková účast
1.	MS-INVEST, a.s.	255 44 756	Člen představenstva, 1/3
2.	MS Trnitá 2, s.r.o.	076 69 305	Jednatel, 24,5 %
3.	MSI Partners s.r.o.	088 86 202	Jednatel, 33 %
4.	MSI Finance I s.r.o.	095 43 449	Jednatel, 0 %
5.	MSI Finance II s.r.o.	170 71 259	Jednatel, 0 %

Tab. č. 3: Přehled významných majetkových a osobních účastí Ing. Vladimíra Meistera

## 9.2 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent si není vědom žádného střetu zájmu mezi povinnostmi členů řídicích a dozorčích orgánů k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

## 10. Hlavní společníci

### 10.1 Ovládání Emitenta

Emitent je společností s ručením omezeným vlastněnou dvěma společníky. Společnost MS-INVEST, a.s. (dříve Moravská stavební – INVEST, a.s.), IČ: 255 44 756, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno vlastní 10% obchodní podíl na Emitentovi, což odpovídá vkladu ve výši 50.000 Kč. Společnost MSI Partners s.r.o., IČ: 088 86 202, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8 vlastní 90% obchodní podíl na Emitentovi, což odpovídá vkladu ve výši 450.000 Kč (dále také „**Ovládající osoba emitenta**“). Uvedené majetkové podíly odpovídají podílům na hlasovacích právech.

Společnost MSI Partners s.r.o., jakožto Ovládající osobu emitenta vlastní tři společníci, kteří jsou současně jednatelem Emitenta. Ing. Petr Malík, nar. 4. 9. 1980, bytem U Mlýnského kanálu 687/5, Karlín, 186 00 Praha 8, vlastní 34% obchodní podíl na Ovládající osobě emitenta. Ing. Lubomír Malík, nar. 27. 5. 1954, bytem Strmá 524, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště, vlastní 33% podíl na Ovládající osobě emitenta. Ing. Vladimír Meister, nar. 25. 12. 1961, bytem Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6, vlastní 33% obchodní podíl (tři společníci dále jen „**Společníci ovládající osoby emitenta**“). Uvedené majetkové podíly odpovídají podílům na hlasovacích právech.

Přímou kontrolu nad Emitentem má Ovládající osoba emitenta a nepřímou kontrolu nad Emitentem vykonávají Společníci ovládající osoby emitenta. Povaha přímé kontroly je dána vlastnickým právem k 90% obchodnímu podílu na Emitentovi. Povaha nepřímé kontroly je dána vlastnickým právem Společníků ovládající osoby emitenta k obchodním podílům Ovládající osoby.

Práva a povinnosti společníků se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů a společenskou smlouvou. Společník společnosti má právo podílet se na řízení společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací.

Emitent nepřijal žádná opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

### 10.2 Popis všech známých ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou Emitentovi známa žádná ujednání ani předpoklady, které by vedly ke změně kontroly nad Emitentem.

## 11. Historické finanční údaje

### 11.1 Ověřené historické finanční údaje za poslední dva finanční roky

Emitent vznikl dne 10. 2. 2020 a vyhotovil tak účetní závěrku za rok 2022 a 2023. Účetní závěrky za rok 2022 a 2023 byly vyhotoveny dle českých účetních standardů a byly ověřeny auditorem. Tabulka níže obsahuje finanční údaje z účetní závěrky za roky 2023 a 2022.

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Finanční údaje z rozvahy Emitenta	31.12.2023	31.12.2022	31. 12. 2021
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>269 836</b>	<b>242 784</b>	<b>174 342</b>
<i>B. Stálá aktiva</i>	<i>252 010</i>	<i>216 341</i>	<i>155 835</i>
B.III. Dlouhodobý finanční majetek	252 010	216 341	155 835
B.III.1. Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	13 956	19 330	8 050
B.III.2. Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	152 805	197 011	147 785
<i>C. Oběžná aktiva</i>	<i>17 826</i>	<i>26 443</i>	<i>18 507</i>
C.II. Pohledávky	13 405	20 665	78
C.II.1. Dlouhodobé pohledávky	0	0	0
C.II.2. Krátkodobé pohledávky	13 405	20 665	78
C.II.2.1. Pohledávky z obchodních vztahů	0	0	80
C.II.2.4. Pohledávky ostatní	13 405	20 665	-2
C.IV. Peněžní prostředky	4 421	5 778	18 429
<i>D. Časové rozlišení aktiv</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>269 836</b>	<b>242 784</b>	<b>174 342</b>
<i>A. Vlastní kapitál celkem</i>	<i>26 902</i>	<i>41 495</i>	<i>18 338</i>
A.I. Základní kapitál	500	500	500
A.II. Ážio a kapitálové fondy	17 400	38 000	20 000
A.IV. Výsledek hospodaření minulých let	2 995	-2 162	-6 394
A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období	6 007	5 157	4 232
<i>B.+C. Cizí zdroje</i>	<i>238 176</i>	<i>198 100</i>	<i>153 626</i>
C. Závazky	238 176	198 100	153 626
C.I. Dlouhodobé závazky	233 076	197 249	153 545
C.I.1. Vydané dluhopisy*	178 990	139 510	105 430
C.I.6. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	1 971	5 239	3 115
C.I.9. Závazky ostatní	52 115	52 500	45 000
C.II. Krátkodobé závazky	5 100	851	81
C.II.1. Vydané dluhopisy	0	0	0
C.II.4. Závazky z obchodních vztahů	5 099	45	80
C.II.8. Závazky ostatní	1	806	1
C.II.8.5. Stát – daňové závazky a dotace	0	805	0
<i>D. Časové rozlišení pasiv</i>	<i>4 758</i>	<i>3 189</i>	<i>2 378</i>

\*V účetní závěrce za rok 2022 jsou chybně vykázány závazky z vydaných dluhopisů v řádkové položce C.I.1.1 „Vyměnitelné dluhopisy“, ačkoli se o vyměnitelné dluhopisy nejedná. Správně měly být vydané dluhopisy zahrnuty v řádkové položce C.I.1.2 „Ostatní dluhopisy“. Nicméně, dle Emitenta toto opomenutí nemá žádný faktický vliv na jeho hospodářské výsledky či změnu rizikovosti Emitenta. V účetní závěrce za rok 2023 byla tato chyba napravena.

Výkaz zisku a ztráty	1.1.2023 – 31.12.2023	1.1.2022 – 31.12.2022	1.1.2021 – 31.12.2021
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	0	0	0
II. Tržby za prodej zboží	0	0	0
A. Výkonová spotřeba	8 791	3 044	1 966
III. Ostatní provozní výnosy	0	0	0

F. Ostatní provozní náklady	15	1	17
<i>* Provozní výsledek hospodaření</i>	-8 806	-3 045	-1 983
IV. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	15 000	0	0
G. Náklady vynaložené na prodané podíly	10 000	0	0
VI. Výnosové úroky a podobné výnosy	27 474	22 493	16 658
J. Nákladové úroky a podobné náklady	17 832	13 681	10 437
VII. Ostatní finanční výnosy	481	206	0
K. Ostatní finanční náklady	74	11	6
<i>* Finanční výsledek hospodaření</i>	15 049	9 007	6 215
<b>** Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>6 243</b>	<b>5 962</b>	<b>4 232</b>
L. Daň z příjmů za běžnou činnost	236	805	0
<b>** Výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>6 007</b>	<b>5 157</b>	<b>4 232</b>
<b>*** Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>6 007</b>	<b>5 157</b>	<b>4 232</b>
<b>* Čistý obrát za účetní období</b>	<b>42 955</b>	<b>22 699</b>	<b>16 658</b>

<b>Výkaz o peněžních tocích</b>	<b>1.1.2023 – 31.12.2023</b>	<b>1.1.2022 – 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 – 31.12.2021</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období</b>	<b>5 778</b>	<b>18 429</b>	<b>75 254</b>
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	19 085	-13 849	18 576
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-35 669	-60 506	-120 955
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	15 227	61 704	45 554
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-1 357	-12 651	-56 825
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</b>	<b>4 421</b>	<b>5 778</b>	<b>18 429</b>

Z výše uvedených výkazů plynou následující hlavní finanční údaje o Emitentovi uvedené v tis. Kč:

#### Výkaz zisku a ztráty

	<b>1.1.2023 – 31.12.2023</b>	<b>1.1.2022 – 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 – 31.12.2021</b>
Provozní zisk/ztráta	-8 806	-3 045	-1 983
Finanční zisk/ztráta	15 049	9 007	6 215
Výsledek hospodaření za účetní období	6 007	5 157	4 232

#### Rozvaha

	<b>1.1.2023 – 31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Čistý finanční dluh	233 755	192 322	135 197

**Výkaz peněžních toků**

	<b>1.1.2023 – 31.12.2023</b>	<b>1.1.2022 – 31.12.2022</b>	<b>1.1.2021 – 31.12.2021</b>
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	19 085	- 13 849	18 576
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	15 227	61 704	45 554
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-35 669	-60 506	-120 955

Auditovaná účetní závěrka k 31. 12. 2022 a k 31. 12. 2023 jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem.

Výhrady ve zprávě auditora k účetní závěrce za rok 2022 a 2023 nebyly.

Auditor ověřil účetní závěrku za rok 2022 s výrokem:

*„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **MSI Capital s.r.o.** (dále jen Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2022 a přílohy včetně výkazu peněžní toky této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje společnosti jsou uvedeny mimo jiné v příloze.*

*Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz účetních výkazů, tj. aktiv a pasiv společnosti k 31.12.2022, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření, přílohy k účetní závěrce a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.*

*Celkovým posouzením prověřované účetní závěrky společnosti k 31.12.2022 dospěli ověřovatelé k závěru a dávají výrok bez výhrad.“*

Auditor ověřil účetní závěrku za rok 2023 s výrokem:

*„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **MSI Capital s.r.o.** (dále jen Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2023 a přílohy včetně výkazu peněžní toky této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje společnosti jsou vedeny mimo jiné v příloze.*

*Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz účetních výkazů, tj. aktiv a pasiv společnosti k 31.12.2023, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření, přílohy k účetní závěrce a peněžních toků za rok končící 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.*

*Celkovým posouzením prověřované účetní závěrky společnosti k 31.12.2023 dospěli ověřovatelé k závěru a dávají výrok bez výhrad.“*

**11.2 Změna rozhodného účetního dne**

U Emitenta nedošlo během období, pro které se požadují historické finanční údaje, ke změně rozhodného dne.

**11.3 Účetní standardy**

Účetní závěrky Emitenta za rok 2022 a 2023 byly auditovány externím auditorem v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy České republiky. Emitent při sestavení účetní závěrky

používá české účetní standardy, a to zejména vyhlášku č. 500/2002 Sb. Ve znění pozdějších předpisů, která provádí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

#### **11.4 Změna účetního rámce**

Emitent prohlašuje, že ověřené historické údaje za rok 2023 jsou prezentovány a zpracovány formou slučitelnou s rámcem účetních standardů, který bude mít zveřejněná účetní závěrka Emitenta za rok 2024. Emitent neplánuje změnu rámce účetních standardů.

#### **11.5 Obsah ověřených finančních údajů**

Ověřené historické finanční údaje obsahují rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce včetně výkazu peněžních toků.

#### **11.6 Konsolidovaná účetní závěrka**

Emitent nevyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

#### **11.7 Stáří finančních údajů**

Emitent prohlašuje, že rozvahový den posledního roku, pro který byly finanční údaje ověřeny, není starší než 18 měsíců od data tohoto Základního prospektu.

### **12. Mezitímní a jiné finanční údaje**

Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nevyhotovil mezitímní účetní závěrku.

### **13. Ověření historických ročních finančních údajů**

#### **13.1 Prohlášení o ověření**

Historické finanční údaje Emitenta za rok 2022 a 2023, uvedené v Základním prospektu, byly ověřeny Ing. Lubomírem Holečkem, auditorem odpovědným za audit, číslo oprávnění KA ČR 1354, ze společnosti A-AUDIT s.r.o. se sídlem Hrnčířská 8, 602 00 Brno, KAČR č. 326 (dále jen „**Auditor**“).

Emitent prohlašuje, že výroky Auditora k účetním závěrkám uvedené v tomto Základním prospektu a účetní závěrky samotné jsou do tohoto Základního prospektu začleněny v té podobě, v jaké byly v souladu s požadavky ustanovení § 21a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněny.

#### **13.2 Další údaje, které byly ověřeny auditory**

Tento Základní prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

#### **13.3 Zdroje neověřených údajů**

Zdroje neověřených údajů nejsou.

### **14. Správní, soudní a rozhodčí řízení**

Emitent prohlašuje, že není a nebyl účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení za období nejméně předešlých 12 měsíců, které by mohlo mít anebo mělo negativní vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny a ani taková řízení Emitentovi nehrozí.

### **15. Významná změna finanční pozice Emitenta**

Emitent prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny ověřené finanční údaje, nedošlo ke změně finanční pozice Emitenta ani Skupiny, vyjma navýšení emisí dluhopisů



uvedených v kapitole III., čl. 4.1 *Historie a vývoj Emitenta* a navýšení půjček ve Skupině uvedených dále v této kapitole, čl. 17. *Významné smlouvy* tohoto Základního prospektu.

K 31.12.2023 Emitent vykázal v auditované účetní závěrce Dluhopisy v celkové výši 178 990 tis. Kč.

K datu prospektu činí celková výše umístěných Dluhopisů 200 090 tis. Kč.

K 31.12.2023 Emitent vykázal v auditované účetní závěrce půjčky ve Skupině 152 805 tis. Kč.

K datu prospektu činí celková výše půjček ve Skupině 285,2 mil. Kč.

## 16. Doplnující údaje

### 16.1 Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 500.000 Kč a byl v plné výši splacen. Základní kapitál Emitenta je rozvržen celkem do dvou podílů. Společnost Moravská stavební – INVEST, a.s. (k 1. 4. 2021 přejmenována na MS-INVEST a.s.), IČ: 255 44 756, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, vlastní 10% obchodní podíl na Emitentovi, což odpovídá vkladu ve výši 50.000 Kč. Společnost MSI Partners s.r.o., IČ: 088 86 202, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, vlastní 90% obchodní podíl na Emitentovi, což odpovídá vkladu ve výši 450.000 Kč. Každý společník má pro účely hlasování na valné hromadě jeden hlas na každých 1.000 Kč svého vkladu. Převoditelnost podílů společníků je omezena předkupním právem společníků v poměru podle výše jejich dosavadních vkladů a souhlasem valné hromady. K datu Základního prospektu byl celý základní kapitál splacen.

### 16.2 Společenská smlouva

Emitent je zapsán v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 327758, IČ 089 32 760. Zemí registrace je Česká republika.

Emitent byl založen za účelem tvorby zisku, což vyplývá z povahy samotné obchodní společnosti. Jiné cíle nebo účely nejsou ve společenské smlouvě uvedeny. Předmětem činnosti je podle Článku II. společenské smlouvy Emitenta správa vlastního majetku.

## 17. Významné smlouvy

Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neuzavřel žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny takové povahy, aby byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit své závazky vůči držitelům Dluhopisů, vyjma úvěrových smluv uvedených v následující tabulce:

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřena mezi Emitentem a:	Předmět smlouvy
Úvěrová smlouva ve znění dodatku č.1 ze dne 27.11.2023	19.1.2021	MS Trnitá 2, s.r.o. IČO: 076 69 305 Třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá pole, 602 00 Brno	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentem: - Celková částka 320 000 000 Kč - Splatnost 31.3.2029 - Úroková míra 12,6 % - K datu prospektu načerpáno 148,1 mil. Kč
Úvěrová smlouva ve znění dodatku č.1 ze dne 16.12.2021 a dodatku č. 2 ze dne 14.6.2022	9.4.2021	MS Ruzyňská, s.r.o. IČO: 089 32 760 Třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá pole, 602 00 Brno	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentem: - Celková částka 100 000 000 Kč - Splatnost 30.6.2026 - Úroková míra 12,6 % - K datu prospektu čerpáno 50 mil. Kč

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřená mezi Emitentem a:	Předmět smlouvy
Úvěrová smlouva ve znění dodatku č.1 ze dne 22.4.2024 a dodatku č.2 ze dne 19.6.2024	12.09.2022	<i>MSF OC LUTÍN, s. r. o.</i> <i>IČO: 175 16 692</i> <i>Třída Kpt. Jaroše 1922/3,</i> <i>Černá Pole, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentem: - Celková částka 34 100 000 Kč - Splatnost 31.12.2030 - Úroková míra 12,6 % p. a. - K datu prospektu načerpáno 24,7 mil. Kč
Úvěrová smlouva ve znění dodatku č. 1 ze dne 19.12.2023	14.09.2022	<i>MS Satalická, s. r. o.</i> <i>IČO: 094 08 550</i> <i>Třída Kpt. Jaroše 1922/3,</i> <i>Černá Pole, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentem: - Celková částka 100 000 000 Kč - Splatnost 31.12.2028 - Úroková míra 12,6 % p. a. - K datu prospektu načerpáno 62,4 mil. Kč
Úvěrová smlouva	30.10.2023	<i>MS Zenklova s.r.o.</i> <i>IČ: 109 20 501</i> <i>Trnitá 543/16,</i> <i>Trnitá, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentem: - Celková částka 70 000 000 Kč - Splatnost 31.12.2030 - Úroková míra 12,6 % p. a. s roční kapitalizací K datu prospektu načerpáno 0 mil. Kč
Úvěrová smlouva ve znění dodatku č.1 ze dne 22.4.2021 a dodatku č. 2 ze dne 19.6.2024	21.10.2020	<i>Limetree Capital s.r.o.</i> <i>IČO: 081 05 952</i> <i>Sokolovská 694/100a,</i> <i>Praha 8 – Karlín, 186 00</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentovi: - Celková částka 60 000 000 Kč, - Splatnost 31.12.2030 - Úroková míra 12 % - K datu prospektu načerpáno 22 mil. Kč
Úvěrová smlouva ve znění dodatku č.1 ze dne 19.6.2024	22.04.2020	<i>Moravská stavební – INVEST, a.s. (nově MS-INVEST, a.s.),</i> <i>IČO: 255 44 756</i> <i>Koliště 1912/13, Černá Pole,</i> <i>602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí revolvingového úvěru Emitentovi: - Celková částka až 36 500 000 Kč - Splatnost 31.12.2030 - Úroková míra 8 % - K datu prospektu načerpáno 0 mil. Kč
Úvěrová smlouva	19.05.2021	<i>MSI Partners s.r.o.,</i> <i>IČO: 088 86 202</i> <i>Sokolovská 694/100a, Karlín,</i> <i>186 00 Praha 8</i>	Smlouva o poskytnutí revolvingového úvěru Emitentovi: - Celková částka až 60 000 000 Kč - Splatnost 31.12.2030 - Úroková míra 12 % - K datu prospektu načerpáno 3,6 mil. Kč
Úvěrová smlouva ve znění dodatku č.1 ze dne 19.6.2024	8.12.2022	<i>MSF Retail Parks, a. s.</i> <i>IČO: 175 02 951</i> <i>Sokolovská 694/100a,</i> <i>Praha 8 – Karlín, 186 00</i>	Smlouva o poskytnutí revolvingového úvěru Emitentovi: - Celková částka 5 000 000 Kč, - Splatnost 31.12.2030 - Úroková míra 3,5 % p. a. - K datu prospektu načerpáno 2,0 mil. Kč

Emitent dále v souladu s čl. 2.1 kapitoly V. *Zajištění dluhopisů a agent pro zajištění* tohoto Základního prospektu uzavřel dne 2. 7. 2020 (i) Smlouvu s agentem pro zajištění a (ii) Smlouvu o zřízení zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení obchodního podílu. Uvedené smlouvy byly uzavřeny mezi Emitentem a společnostmi CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s.r.o., IČ 079 11 084 a MSI Partners s.r.o., IČ 088 86 202.

Dále jsou uvedeny významné smlouvy dceřiných společností Emitenta. Smlouvy mezi dceřinou společností a Emitentem již jednou uvedené v předchozím přehledu jsou zmíněny pouze heslovitě.

Projektová společnost **MS Ďáblická, s.r.o.** uzavřela následující významné smlouvy:

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřena mezi MS Ďáblická, s.r.o. a:	Předmět smlouvy
Příkazní smlouva (jako příkazce)	01.12.2020	<i>Moravská stavební – INVEST, a.s. (nově MS-INVEST, a.s.), IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (příkazník)</i>	Příkazní smlouva: - Zajištění projektu, marketingu a inženýrské činnosti - Paušální odměna 2 mil. Kč (projektová dokumentace) - Procentuální odměna (8 % stavebních nákladů; 5 % výnosů)
Smlouva o dílo (objednatel)	20.11.2020	<i>Moravská stavební – INVEST, a.s. (nově MS-INVEST, a.s.), IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (zhotovitel)</i>	Smlouva o dílo: - Výstavba Obytného souboru „Pod Ďáblickou hvězdárnou“ - Celková cena díla 154 mil. Kč

Projektová společnost **MS Trnitá 2, s.r.o.** uzavřela následující významné smlouvy:

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřena mezi MS Trnitá 2, s.r.o. a:	Předmět smlouvy
Příkazní smlouva (jako příkazce)	30.11.2018	<i>Moravská stavební – INVEST, a.s. (nově MS-INVEST, a.s.), IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (příkazník)</i>	Příkazní smlouva: - Zajištění projektu, marketingu a inženýrské činnosti - Paušální odměna 2,7 mil. Kč (akviziční činnost) - Procentuální odměna (10 % stavebních nákladů; 5 % výnosů)
Úvěrová smlouva ve znění dodatku č. 2 ze dne 1.2.2022 a dodatku č. 3 ze dne 16.8.2023	07.10.2019	<i>Waldviertler Sparkasse Bank AG, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Zemským soudem v Krems an der Donau, FN 36924 (věřitel)</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru: - Celková částka 94 mil. Kč - Splatnost 30.9.2025 - úvěr je zajištěn především zástavním právem k: (i) Nemovitostem ve vlastnictví MS Trnitá 2, s.r.o., a (ii) obchodnímu podílu Emitenta ve společnosti MS Trnitá 2, s.r.o.
Smlouva o úvěru ve znění dodatku č.1	19.1.2021	<i>MSI Capital s.r.o. (věřitel)</i>	- Celková částka 320 mil. Kč - Splatnost 31.3.2029

Projektová společnost **MS Letňanská, s.r.o.** uzavřela následující významné smlouvy:

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřena mezi MS Letňanská, s.r.o. a:	Předmět smlouvy
Příkazní smlouva (jako příkazce)	10.11.2020	<i>Moravská stavební – INVEST, a.s. (nově MS-INVEST, a.s.), IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (příkazník)</i>	Příkazní smlouva: - Zajištění projektu, marketingu a inženýrské činnosti - Paušální odměna 7,2 mil. Kč (projektová dokumentace) - Procentuální odměna (8 % stavebních nákladů; 5 % výnosů)
Smlouva o dílo (objednatel)	21.04.2021	<i>Moravská stavební – INVEST, a.s. (nově MS-INVEST, a.s.), IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (zhotovitel)</i>	Smlouva o dílo: - Výstavba Novostavby 30 rodinných domů

Projektová společnost **MS Ruzyňská, s.r.o.** uzavřela následující významné smlouvy:

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřená mezi Ruzyňská, s.r.o. a:	Předmět smlouvy
Příkazní smlouva (jako příkazce)	20.10.2020	<i>Moravská stavební – INVEST, a.s. (nově MS-INVEST, a.s.), IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (příkazník)</i>	Příkazní smlouva: - Zajištění projektu, marketingu a inženýrské činnosti - Paušální odměna 6,8 mil. Kč (akviziční činnost) - Procentuální odměna (8 % stavebních nákladů; 5 % výnosů)
Úvěrová smlouva	9.3.2022	<i>Česká spořitelna, a.s. IČO: 45244782 (věřitel)</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru: - Celková částka 228, 026 mil. Kč - Splatnost 31.03.2026 úvěr je zajištěn především zástavním právem k: (i) Nemovitostem ve vlastnictví MS Ruzyňská, s.r.o., a (ii) obchodnímu podílu Emitenta ve společnosti MS Ruzyňská, s.r.o.
Smlouva o dílo (objednatel)	14.3.2022	<i>MS-INVEST a.s., IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (zhotovitel)</i>	Smlouva o dílo: - Výstavba Novostavby 20 rodinných domů
Smlouva o úvěru  Dodatek k ÚS ze dne 15.12.2021	15.12.2021  23.1.2023	<i>MSI Finance I s.r.o. IČO: 095 43 449 (Věřitel)</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru: - Celková částka 75 mil. Kč - Splatnost 10.6.2024 - Úvěr je zajištěn přistoupením k dluhu společností MS Ďáblická, s.r.o. a MS Letňanská, s.r.o. - K datu prospektu čerpáno 31,9 mil. Kč
Smlouva o úvěru ve znění dodatku č. 1, 2	9.4.2021	<i>MSI Capital s.r.o. (věřitel)</i>	- Celková částka 100 mil Kč - Splatnost 30.6.2026

Projektová společnost **MS Satalická, s.r.o.** uzavřela následující významné smlouvy:

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřená mezi MS Satalická, s.r.o. a:	Předmět smlouvy
Příkazní smlouva	19.12.2023	<i>MS-INVEST, a.s., IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (příkazník)</i>	Příkazní smlouva: - Zajištění projektu, marketingu a inženýrské činnosti - Paušální odměna 3,7 mil. Kč (akviziční činnost) Procentuální odměna (6 % stavebních nákladů; 10 % z projektových a investičních nákladů, 5 % z budoucí hodnoty projektu)
Smlouva o dílo	19.12.2023	<i>MS-INVEST a.s., IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (zhotovitel)</i>	Smlouva o dílo: - Výstavba Novostavby rodinných řadových domů – I. etapa
Úvěrová smlouva	14.9.2022	<i>MSI Capital s.r.o. (věřitel)</i>	- Celková částka 62,5 mil. Kč - Splatnost 30.6.2026

Dodatek k ÚS ze dne 14.9.2022	19.12.2023	MSI Capital s.r.o. (věřitel)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Navýšení částky z 62,5 mil na 100 mil</li> <li>- Splatnost posunuta na 31.12.2028</li> </ul>
Úvěrová smlouva	11.12.2023	3M FUND MSI SICAV a.s. IČ: 107 20 855 (věřitel)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Celková částka 100 mil. Kč</li> <li>- Splatnost 30.6.2029</li> <li>- Úroková sazba 13,4 % p. a. s roční kapitalizací</li> <li>- K datu prospektu čerpáno 95 mil. Kč</li> </ul>
Úvěrová smlouva	25.1.2024	Česká spořitelna a. s. IČ: 452 44 782 (věřitel)	Projektový úvěr na I. etapu projektu „ŘRD Satalice“ <ul style="list-style-type: none"> <li>- Celková částka 535 000 000 Kč</li> <li>- Splatnost: 30.9.2028</li> <li>- Úroková sazba: 3M PRIBOR + marže</li> <li>- K datu prospektu načerpáno 250,87 mil. Kč</li> </ul>
Úvěrová smlouva	21.3.2024	MSI Finance III s.r.o. IČ: 198 13 431 (věřitel)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Celková částka 17,6 mil. Kč</li> <li>- Splatnost 16.3.2027</li> <li>- Úroková sazba 8,8 % p. a.</li> <li>- K datu prospektu načerpáno 17,6 mil. Kč</li> </ul>

Projektová společnost **MS Zenklova s.r.o.** uzavřela následující významné smlouvy:

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřená mezi MS Zenklova s.r.o. a:	Předmět smlouvy
Úvěrová smlouva	30.10.2023	MSI Capital s.r.o. (věřitel)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Celková částka 70 mil. Kč</li> <li>- Splatnost 31.12.2030</li> </ul>
Úvěrová smlouva	11.1.2024	MS-INVEST a.s. IČ: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (věřitel)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Celková částka 300 000 Kč</li> <li>- Splatnost 30.6.2024</li> <li>- Úroková sazba 10 % p. a.</li> <li>- K datu prospektu načerpáno 0 Kč</li> </ul>
Úvěrová smlouva	21.3.2024	MSI Finance III s.r.o. (věřitel)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Celková částka 47,4 mil. Kč</li> <li>- Splatnost 16.3.2027</li> <li>- Úroková sazba 8,8 % p. a.</li> <li>- K datu prospektu načerpáno 47,4 mil. Kč</li> </ul>

Pozn.: MSI Finance III s.r.o. je finanční entita sloužící výhradně k emisi dluhopisů, jejíž výtěžek poslouží k financování projektových společností MS Satalická a MS Zenklova – viz úvěry v objemech CZK 17,6m/47,4m v tabulkách výše. Přehled pro MSI Finance III proto samostatně neuvádíme. Příslušnou emisi dluhopisů MSI Satalice 8,60/27 zmiňujeme v „Přehledu emitovaných dluhopisů“ spolu s dluhopisy na úrovni mateřské společnosti.

Projektová společnost **MSF OC LUTÍN, s.r.o.**, popř. její mateřská společnost MSF Retail Parks a. s., uzavřely následující významné smlouvy (Emitent drží 64% podíl v akciové společnosti MSF Retail Parks, jež vlastní 100% projektové s. r. o. MSF OC LUTÍN):

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřená mezi MSF OC LUTÍN, s.r.o. a:	Předmět smlouvy
Příkazní smlouva (jako příkazce)	19.9.2022	MS-INVEST, a.s., IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (příkazník)	Příkazní smlouva: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zajištění projektové dokumentace a managementu, inženýrské činnosti, marketingu, finančního řízení</li> <li>- Odměna ve výši 6 % stavebních nákladů, min. 4 mil. Kč (projektová</li> </ul>

			dokumentace), 10 % celkových projektových a investičních nákladů, min. 7,4 mil. Kč (inženýrská činnost) a 5 % budoucí hodnoty dokončeného projektu, min. 2,9 mil. Kč (marketing)
Smlouva o dílo	4.3.2024	<i>MS-INVEST a.s., IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (zhotovitel)</i>	Smlouva o dílo: - Výstavba OC Lutín
Úvěrová smlouva	12.9.2022	<i>MSF Retail Parks a. s. IČO: 175 02 951 Sokolovská 694/100a Praha 8 – Karlín, 186 00 (věřitel)</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru mateřskou společností: - Celková částka 1 200 000 Kč - Splatnost 30.6.2026 - Úroková míra 12,8 % p. a. - K datu prospektu načerpáno 0,8 mil. Kč
Úvěrová smlouva mezi MSF Retail Parks a. s. (dlužník) a Ing. Zdeňkem Přichystalem	12.9.2022	<i>Ing. Zdeňkem Přichystalem Dlouhá 1720/8 664 34 Kuřim (věřitel)</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru mateřské společnosti Ing. Přichystalem - Celková částka 1 200 000 Kč - Splatnost 30.6.2026 - Úroková míra 12,6 % p. a. - K datu prospektu načerpáno 0,8 mil. Kč
Úvěrová smlouva ve znění dodatku č.1 ze dne 22.4.2024 a dodatku č.2 ze dne 19.6.2024	12.9.2022	<i>MSI Capital s.r.o. (věřitel)</i>	- Celková částka 34,1 mil. Kč - Splatnost 31.12.2030
Úvěrová smlouva mezi MSF Retail Parks a. s. (věřitel) a MSI Capital s. r. o. ve znění dodatku č.1 ze dne 19.6.2024	8.12.2022	<i>MSI Capital s. r. o. (dlužník)</i>	- Celková částka 5 000 000 Kč, - Splatnost 31.12.2030
Úvěrová smlouva ve znění dodatku č. 1 ze dne 28.6.2023	8.6.2023	<i>MSF Retail Parks a. s. IČO: 175 02 951 Sokolovská 694/100a Praha 8 – Karlín, 186 00 (věřitel)</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru mateřskou společností: - Celková částka 19 139 000 Kč - Splatnost 27.5.2026 - Úroková míra 12,2 % p. a. - K datu prospektu načerpáno 19,1 mil. Kč
Úvěrová smlouva mezi MSF Retail Parks a. s. (dlužník) a Fingood s. r. o.	7.6.2023	<i>Fingood s. r. o. IČO: 033 28 074 Pernerova 691/42 Praha 8 – Karlín, 186 00 (věřitel)</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru: - Celková částka 14 459 000 Kč - Splatnost 10.6.2026 - Úroková míra 12,0 % p. a. K datu prospektu načerpáno 14,3 mil. Kč
Úvěrová smlouva mezi MSF Retail Parks a. s. (dlužník) a Fingood s. r. o.	28.6.2023	<i>Fingood s. r. o. IČO: 033 28 074 Pernerova 691/42 Praha 8 – Karlín, 186 00 (věřitel)</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru: - Celková částka 4 680 000 Kč - Splatnost 10.6.2026 - Úroková míra 12,0 % p. a. K datu prospektu načerpáno 4,6 mil. Kč

## IV. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu, které se řídí českým právem (společně dále také jen „**Dluhopisy**“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) společností MSI Capital s.r.o. se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 089 32 760, LEI 3157005H8N9INXGHUE29, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 327758 (dále jen „**Emitent**“). Tento Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2020.

Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Doplňk dluhopisového programu**“).

Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem vlastními silami anebo prostřednictvím manažera Emise, společnosti CYRRUS, a.s., IČ 639 07 020, LEI 31570010000000043551, se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno (dále jen „**Manažer emise**“). Manažer emise může být Emitentem změněn. Nebude-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, bude Manažer emise také administrátorem Emise, který bude zajišťovat činnosti administrátora spojené s výpočty a výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů (dále jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“).

Určenou provozovnou se rozumí provozovna Administrátora stanovená v Doplnku dluhopisového programu, bude-li pro danou emisi určen Administrátor. Nebude-li pro danou emisi určen Administrátor, rozumí se Určenou provozovnou sídlo Emitenta.

Závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny zástavním právem k 90 % obchodnímu podílu na Emitentovi (dále jen „**Obchodní podíl**“), který vlastní společnost MSI Partners s.r.o., IČ 088 86 202, LEI 315700LZ6XFWUU18FA81, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 6 (dále jen „**Zástavce**“) (zajištění Dluhopisů vyplývající ze zástavy Obchodního podílu dále též jen „**Zajištění**“). Práva vlastníků dluhopisů k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat agent pro zajištění v souladu s § 20 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, kterým je společnost CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s.r.o., IČ 079 11 084, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Agent pro zajištění**“), nedojde-li ke změně Agentu pro zajištění v souladu s čl. 2.1 kapitoly V. *Zajištění dluhopisů a agent pro zajištění* tohoto Základního prospektu. Smlouvy vztahující se k Zajištění budou k dispozici na webových stránkách Emitenta [www.msicapital.cz](http://www.msicapital.cz) v sekci Pro investory nebo v běžné pracovní době v Určené provozovně.

ČNB vykonává dohled nad Emisí dluhopisů a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku cenných papírů (Dluhopisů). ČNB posoudila Základní prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Tyto Emisní podmínky budou pro každou konkrétní emisi Dluhopisů vydanou v rámci Dluhopisového programu upřesněny Doplnkem dluhopisového programu. V tomto Doplnku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty

výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další parametry Dluhopisů dané emise, které nejsou upraveny v rámci Emisních podmínek.

V případě veřejné nabídky nebo žádosti o přijetí na regulovaný trh bude Doplněk dluhopisového programu součástí zvláštního dokumentu připraveného pro každou emisi Dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“). Příslušné Konečné podmínky mohou jednak upravit, která z variant předpokládaná Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi uplatní, jednak dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. Konečné podmínky budou dále obsahovat konkrétní podmínky veřejné nabídky, příp. přijetí na regulovaný trh.

Dluhopisům a Kupónům, budou-li vydávány, bude na žádost Emitenta přidělen společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 4308 (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou oprávněnou osobou, identifikátor ISIN. Informace o přidělených identifikátorech ISIN, případně i o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům a Kupónům, budou-li vydávány, bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky a přijetí cenného papíru k obchodování na regulovaném trhu platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení. Veřejná nabídka cenných papírů může pokračovat po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího základního prospektu.

## 1. Obecná charakteristika Dluhopisů

### 1.1 Forma, podoba, jmenovitá hodnota a měna; druh

Dluhopisy v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad (dále také jen „**listinné Dluhopisy**“) nebo jako zaknihované cenné papíry, jejichž forma je dána zápisem v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů (dále také jen „**zaknihované Dluhopisy**“), s tím že jejich podoba bude stanovena v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

V příslušném Doplněku dluhopisového programu bude dále stanoven ISIN, jmenovitá hodnota Dluhopisů, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Dluhopisů, počet a číslování (v případě, že bude relevantní), měna Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů.

Emitent je oprávněn vydat listinné Dluhopisy jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé Dluhopisy. V případě, že budou Dluhopisy vydány jako hromadné listiny, má jejich vlastník právo požádat Emitenta o nahrazení hromadných listin jednotlivými Dluhopisy. Žádost vlastníka o nahrazení hromadných listin jednotlivými Dluhopisy musí být Emitentovi doručena písemně. Emitent je povinen vyhovět žádosti vlastníka do 30 dnů od jejího obdržení. Emitent je povinen písemně vyzvat vlastníka k převzetí jednotlivých Dluhopisů. Dluhopisy budou vlastníkově předány pouze oproti vrácení hromadné listiny.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

Emitent může využít práva vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, a to i po uplynutí lhůty pro upisování. V takovém případě bude v příslušném Doplněku dluhopisového programu stanoven limit případného překročení předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů.



Emitent v takovém případě určí dodatečnou lhůtu pro upisování, která skončí nejpozději v den, který je rozhodný pro splacení jednotlivých splátek jmenovité hodnoty dluhopisu nebo splacení dluhopisu.

Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní ani výměnná práva ani žádné zvláštní právo ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1, písm. b) Zákona o dluhopisech.

## **1.2 Vlastníci dluhopisů; převod Dluhopisů**

### *1.2.1. Vlastníci dluhopisů*

Vlastníkem Dluhopisu vydaného v zaknihované podobě je osoba, na jejímž účtu vlastníka je Dluhopis evidován v evidenci vedené Centrálním depozitářem, nebo v evidenci jiné osoby oprávněné nebo pověřené vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky, popřípadě v jiné zákonem stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů v České republice, která by tyto evidence nahradila (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále) nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor, je-li pro danou emisi určen, pokládat každého Vlastníka zaknihovaných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci Centrálního depozitáře, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále). Obdobné platí též pro vlastníky Kupónů, jsou-li vydávány (dále také jen „**Vlastník kupónů**“).

K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě zaknihovaných Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových zaknihovaných Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka. Obdobné platí též pro převoditelnost Kupónů, jsou-li vydávány.

Vlastníkem Dluhopisu vydaného v listinné podobě je osoba, která je uvedena v seznamu vlastníků Dluhopisů vedeným Emitentem (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále) nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor pokládat každého Vlastníka listinných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v seznamu Vlastníků dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále). Obdobné platí též pro vlastníky Kupónů, jsou-li vydávány (dále také jen „**Vlastník kupónů**“).

K převodu listinných Dluhopisů dochází jejich předáním nabyvateli a vyznačením rubopisu ve prospěch nabyvatele, který musí být bezpodmínečný a přecházejí jím veškerá práva s listinnými Dluhopisy spojená. V rubopisu listinného Dluhopisu je nutno uvést údaje nutné k jednoznačné identifikaci osoby, na niž se listinný Dluhopis převádí, a den převodu listinného Dluhopisu. K účinnosti převodu Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom,

že příslušná osoba je Vlastníkem dluhopisu. Vůči Emitentovi je takový převod účinný až zápisem o změně Vlastníka dluhopisu do seznamu Vlastníků dluhopisů. Jakákoli změna v seznamu Vlastníků dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v seznamu Vlastníků dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

#### 1.2.2. *Převoditelnost Dluhopisů*

Převoditelnost Dluhopisů a Kupónů (jsou-li vydávány) není žádným způsobem omezena.

### 1.3 Oddělení práva na výnos

Pokud není v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, oddělení práva na výnos Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu formou vydání kupónů (dále také jen „**Kupóny**“), s nimiž je spojeno právo na výplatu výnosu, se vylučuje. Budou-li Kupóny vydány, budou vydány ve stejné podobě jako Dluhopisy příslušné emise.

### 1.4 Dluh Emitenta

Emitent tímto prohlašuje, že dluží jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu jeho vlastníkově a poměrný úrokový výnos, nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, a zavazuje se mu vyplácet určené úrokové výnosy, nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu, (respektive jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá (dále také jen „**Diskontovaná hodnota**“) v případě předčasné splatnosti dluhopisů vydaných s výnosem na bázi diskontu), v souladu s těmito Emisními podmínkami ve znění Doplnku dluhopisového programu a Zákonem o dluhopisech.

**Diskontní sazba** znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, úrokovou sazbu stanovenou jako takovou v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Není-li Diskontní sazba v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanovena, pak platí, že je rovna úrokové sazbě, při které by se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise (tj. úroková sazba, kterou je třeba použít ke zpětnému diskontování jmenovité hodnoty Dluhopisu od Data splatnosti dluhopisů k Datu emise, aby se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise). Pro vyloučení pochyb platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou České národní banky nebo jiného Finančního centra.

### 1.5 Rating

Emitentovi nebylo uděleno ohodnocení finanční způsobilosti (rating) žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že pro účely tohoto Dluhopisového programu bude ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta uděleno.

Informace o případném ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

## 2. Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz

### 2.1 Datum emise; Lhůta pro upisování emise dluhopisů a Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů

Datum emise každé emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování emise dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou emisi Dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů, a to i postupně (v tranších). Emitent má právo v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů,

než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí. Emitent má právo stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování emise dluhopisů (dále jen „**Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů**“) a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné emise Dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, a to i po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů. Emitent je rovněž oprávněn vydat Dluhopisy i v menší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládána celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů skončí vždy nejpozději v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů nebo případné Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v čl. 13. těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou emisi Dluhopisů. Tuto skutečnost Emitent uveřejní stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů.

Pro účely tohoto článku znamená „**Datum emise**“ datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu a „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“ lhůtu pro upisování emise Dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

## 2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude uveden v Doplnku dluhopisového programu.

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak, bude v případě dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou emisní kurz k Datu emise ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů nabízených po Datu emise bude stanoven tak, že k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných k Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.

V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu bude emisní kurz k Datu emise stanoven ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontované Diskontní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu od Data splatnosti dluhopisu k Datu emise. Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise bude stanoven ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontované Diskontní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá.

Aktuální emisní kurz bude zveřejněn v sídle Emitenta nebo Administrátora, případně sdělen na vyžádání emailem. Cena Dluhopisů bude v období do Data emise (včetně tohoto dne) odpovídat emisnímu kurzu k Datu emise a po Datu emise jejich aktuálnímu emisnímu kurzu stanovenému způsobem popsáním výše.

## 2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného dluhopisu

Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé emise Dluhopisů vydané v rámci tohoto Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, jakož i způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného Dluhopisu, budou stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

### 3. Status

Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy závazky z Dluhopisů (všechny peněžité závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, zajištěné Zajištěním (jak je definováno v Základním prospektu v kapitole *V. Zajištění dluhopisů a agent pro zajištění*), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*), jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné (*pari passu*) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a obdobně zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů a Vlastníky kupónů (jsou-li vydávány) stejné emise Dluhopisů stejně.

### 4. Povinnosti Emitenta

#### 4.1 Povinnost dodržovat omezení

Emitent se zavazuje, že od data platnosti tohoto Prospektu až do doby uhrazení všech dluhů z Dluhopisů budou dodržována veškerá omezení uvedená v tomto čl. 4 Emisních podmínek, ledaže tyto Emisní podmínky stanoví jinak. Příslušná omezení (kovenanty) budou posuzovány jednou ročně k datu 31.12. každého roku trvání jednotlivých emisí Dluhopisového programu, a to na základě účetní závěrky Emitenta schválené valnou hromadou Emitenta nejpozději do 6 měsíců od skončení příslušného účetního období daného roku.

#### 4.2 Dodržování poměru vlastních zdrojů na celkových aktivech bez zůstatku hotovosti

Poměr vlastních zdrojů a aktiv bez zůstatku hotovosti za dané účetní období Emitenta nebude nižší než 20 %. Uvedený poměr se pro účely Emisních podmínek vypočítá následovně:

$$\text{(vlastní kapitál [řádek A. rozvahy pasiva] + půjčky od společníků [ř. C.I.6 + ř. C.I.7 + ř. C.I.9.1 + ř. C.II.6 + ř. C.II.7 + ř. C.II.8.1 rozvahy pasiva] + půjčky třetích stran se splatností delší, než je splatnost emitovaných Dluhopisů [ř. C.I.9.3 rozvahy pasiva])} / \text{(aktiva [řádek bez označení] – hotovost [ř. C.IV. peněžní prostředky rozvaha aktiva])} \geq 0,20.$$

#### 4.3 Omezení výplaty podílů na zisku a splátek jistin úvěrů

Emitent se zavazuje, že nevyplatí jakýkoli podíl na zisku nebo podíl na jiných vlastních zdrojích, nesplatí jistiny úvěrů od společníků (kromě revolvingového úvěru od společnosti MS-INVEST a.s. (dříve Moravská stavební – INVEST, a.s.)), pokud by po provedení takové výplaty byl poměr definovaný v čl. 4.2 Emisních podmínek nižší než 20 %. Tj. výše uvedené výplaty může Emitent provést za předpokladu, že poměr definovaný v čl. 4.2 Emisních podmínek zůstane vyšší než 20 %. Pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že Emitent může provádět změny v poměru mezi vklady do ostatních kapitálových fondů a půjčkami od společníků bez omezení. Omezení podle tohoto čl. 4.3 Emisních podmínek se netýká splácení úroků za poskytnuté zdroje, které mají delší splatnost než Dluhopis. Tyto úroky může Emitent splácet bez jakéhokoli omezení.

#### 4.4 Udržování dostatečné hotovosti na účtech

Emitent je povinen udržovat dostatečné peněžní prostředky na bankovních účtech tak, aby platilo, že součet peněžních prostředků na bankovních účtech a nevyčerpané části revolvingového úvěru od společnosti MS-INVEST, a.s. se rovná minimálně jedné splátce úrokových výnosů z Dluhopisů. Pro vyloučení pochybností pro případ současné existence vícera nesplacených emisí Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu platí, že součet peněžních prostředků na účtech a nevyčerpané části úvěru podle předchozí věty musí pokrýt úhrnnou hodnotu jedné splátky úrokového výnosu pro všechny existující nesplacené emise Dluhopisů.

#### **4.5 Zákaz přijetí dluhového financování Emitentem se splatností kratší než splatnost Dluhopisů**

Emitent se zavazuje, že po dobu platnosti Dluhopisového programu nepřijme zápůjčku či úvěr od Společníků ani jiných věřitelů ani nebude emitovat dluhové cenné papíry jinak než na základě Dluhopisového programu, pokud by splatnost takovéto zápůjčky, úvěru či dluhového cenného papíru byla kratší než splatnost Dluhopisů.

#### **4.6 Udržování úrovně kapitálu podřízeného Dluhopisům**

Emitent se zavazuje, že počínaje 31.12.2024 do splacení Dluhopisů dle Dluhopisového programu bude udržovat hodnotu kapitálu podřízeného Dluhopisům alespoň na úrovni 40 milionů Kč. Kapitálem podřízeným Dluhopisům se rozumí součet vlastního kapitálu [řádek A. rozvahy pasiva] a objemu úvěrových zdrojů (se splatností přesahující splatnost Dluhopisů) poskytnutých věřiteli, kteří souhlasili s podřízením svých pohledávek pohledávkám Vlastníků dluhopisů („**Podřízení věřitelé**“), a to v rozsahu, v jakém byla u těchto úvěrových pohledávek uzavřena příslušná dohoda o podřízenosti („**Podřízený dluh**“). Emitent se zavazuje zajistit, že Podřízení věřitelé uzavřou příslušné dohody o podřízenosti a umožní Emitentovi čerpat takový objem Podřízeného dluhu, aby v součtu s hodnotou vlastního kapitálu k 31. 12. daného roku po dobu platnosti Dluhopisového programu dosahoval alespoň úrovně 40 milionů Kč.

#### **4.7 Zákaz poskytnutí ručení za závazky třetích osob**

Pro Emitenta a všechny společnosti ve Skupině platí zákaz poskytovat ručení či přijmout obdobný závazek vůči třetím osobám.

#### **4.8 Zákaz zástavy majetku Emitenta a společností ve Skupině jinak než v souvislosti s projekty**

Emitent se zavazuje, že nezřídí zástavní právo ke svému majetku a zajistí, že nebude zřízeno ani k majetku společností ve Skupině. Tento zákaz se nevztahuje na zástavní práva zřízená v souvislosti s financováním konkrétních projektů stávajících či budoucích tak, jak jsou definovány v kapitole 5.1. Hlavní činnosti Emitenta tohoto Prospektu.

#### **4.9 Zákaz poskytování zápůjček či úvěrů společností mimo Skupinu**

Emitent se zavazuje, že neposkytne zápůjčku, úvěr ani obdobné úvěrové financování společností mimo Skupinu. Emitent prohlašuje, že vyvine úsilí, jež je možno rozumně požadovat, aby společnost ze Skupiny, vůči které má nesplněnou pohledávku z poskytnutého úvěrového financování, zůstala členem Skupiny až do úplného uspokojení této pohledávky.

#### **4.10 „Arm’s Length Basis“**

Emitent a společnosti ve Skupině jsou povinny realizovat veškeré obchodní transakce včetně transakcí se spřízněnými osobami a/nebo osobami jednajícím ve shodě, za tržních podmínek.

#### **4.11 Informační povinnost**

Emitent se zavazuje, že zveřejní své auditované účetní výkazy vždy do 30. 6. následujícího kalendářního roku. Emitent dále zajistí zveřejnění potvrzení auditora o plnění omezení a podmínek dle čl. 4.2, 4.5 a 4.6 Emisních podmínek nejpozději do stejného data.

## 5. Výnos Dluhopisů

### 5.1 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem

Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v takovém Doplnku dluhopisového programu.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí (i) v případě prvního Výnosového období jedno období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a (ii) v případě dalších Výnosových období každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) až do Dne konečné splatnosti.

Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v den výplaty úroků po skončení Výnosového období, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami (dále jen „**Den výplaty úroků**“). Ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu bude úrokový výnos stanovený pro každé Výnosové období zaokrouhlen na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa. Výnosové období může být roční, pololetní, čtvrtletní, nebo měsíční. Výnosové období pro konkrétní Emisi dluhopisů bude stanoveno v Doplnku dluhopisového programu.

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů, nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než patnáct Pracovních dní (dále také „**Technická lhůta**“). V takovém případě bude po uplynutí Technické lhůty nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě stanovené zákonem pro úrok z prodlení až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky. Výši úroku z prodlení stanovuje nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Dle tohoto nařízení úrok z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného Zlomku dní, podle konvence úročení stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

### 5.2 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem.

Jestliže po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení částky (jmenovité hodnoty nebo Diskontované hodnoty) v souvislosti s jakýmkoli neúročeným Dluhopisem s výnosem na bázi diskontu Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než patnáct Pracovních dní („**Technická lhůta**“), pak bude po uplynutí této Technické lhůty nabíhat k této částce úrok při úrokové sazbě stanovené zákonem pro úrok z prodlení až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky. Výši úroku z prodlení stanovuje nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Úrok z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušného Zlomku dní, podle konvence úročení stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

### 5.3 Zlomek dní

„Zlomek dní“ znamená pro účely výpočtu úroku z Dluhopisů pro období kratší jednoho roku:

(a) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/Skutečný počet dní“, resp. „Act/Act“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365 (nebo v případě, kdy jakákoli část období, za něž je úrok stanovován, spadá do přestupného roku, pak součtu (i) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do přestupného roku, vyděleného číslem 366 a (ii) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do nepřestupného roku, vyděleného číslem 365);

(b) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/365 nebo Act/365“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365;

(c) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/360“ nebo „Act/360“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový výnos stanovován, a čísla 360;

(d) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „30/360“ nebo „360/360“, podíl počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech, přičemž ale v případě, že (i) poslední den období, za nějž je úrok stanovován, připadá na 31. den v měsíci a současně první den téhož období je jiný než 30. nebo 31. den v měsíci, nebude počet dní v měsíci, na jehož 31. den připadá poslední den období, krácen na 30 dnů nebo (ii) připadá poslední den období, za nějž je úrok stanovován, na únor, nebude únor prodlužován na měsíc o 30 dnech);

(e) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „30E/360“ nebo „BCK Standard 30E/360“, podíl počtu dní v období, za nějž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech a celé období kalendářního roku).

## 6. Splacení a odkoupení Dluhopisů

### 6.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke dni konečné splatnosti Dluhopisů, jak je tento den označen v příslušném Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“). Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že se jedná o Dluhopisy s postupným splácením jmenovité hodnoty ve splátkách (Amortizované Dluhopisy), pak bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

#### 6.1.1. Amortizované dluhopisy

Jmenovitá hodnota Dluhopisů označených v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako amortizované Dluhopisy bude splácena postupně ve splátkách, tj. nikoli jednorázově.

Splacení jmenovité hodnoty bude rozvrženo do takového počtu splátek, který odpovídá počtu Výnosových období takových Dluhopisů.

Příslušná splátka jmenovité hodnoty bude splatná vždy spolu s výnosem Dluhopisů v Den výplaty úroků příslušného Výnosového období.

Výše všech dílčích splátek jmenovité hodnoty bude spolu s uvedením jejich příslušného Dne výplaty uvedena ve splátkovém kalendáři, který bude tvořit součást příslušného Doplnku dluhopisového programu. Bude-li to relevantní, bude takový splátkový kalendář obsahovat též částku výnosu splatnou spolu se splátkou příslušné části jmenovité hodnoty.

## **6.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta**

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi dluhopisů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů musí obsahovat určení dne, k němuž se Dluhopisy stanou předčasně splatnými (dále jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“) a musí být oznámeno Vlastníkům způsobem pro oznamování dle těchto Emisních podmínek, alespoň 30 dnů před takovým Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech Dluhopisů dané emise v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu.

Bylo-li rozhodnuto o předčasné splatnosti konkrétní emise, budou Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny v doposud nesplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem, případně, bude-li se jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, budou Dluhopisy splaceny v jejich diskontované hodnotě ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného Kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi Dluhopisu a bude vyplacena vlastníkovému Kupónu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisům, které nejsou spolu s Dluhopisy vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako všechny Dluhopisy, a to v Hodnotě nevráceného kupónu. Hodnotou nevráceného kupónu se rozumí poměrná část úrokového výnosu narostlého na předčasně splacených Dluhopisech od Data emise (včetně tohoto dne) do Dne předčasného splacení Dluhopisů (vyjma tohoto dne).

## **6.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů**

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané emise s výjimkou dle čl. 9. těchto Emisních podmínek.

## **6.4 Odkoupení Dluhopisů**

Emitent je oprávněn Dluhopisy za podmínek níže uvedených kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za dohodnutou cenu.

## **6.5 Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem**

Dluhopisy odkoupené, nebo jinak nabyté Emitentem zanikají pouze tehdy, pokud tak Emitent sám rozhodne. Emitent je rovněž oprávněn držet Dluhopisy ve svém majetku či je znovu prodat. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle první věty tohoto odstavce, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem v okamžiku jejich splatnosti.



## 6.6 Domněnka splacení

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak v případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) a celou částku naběhlých úrokových výnosů, jež budou splatné v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu, pak budou tyto Dluhy pro účely čl. 6. těchto Emisních podmínek považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

## 6.7 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak s prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem výplaty úrokového výnosu z Dluhopisů nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) není Emitent oprávněn disponovat (s výjimkou úrokových výnosů z nich) a Administrátor je v souladu s těmito Emisními podmínkami použije k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

## 7. Platby

### 7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů. Úrokový výnos (pokud je relevantní) bude vyplácen Vlastníkům dluhopisů nebo Vlastníkům kupónů (jsou-li vydávány) a jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě Diskontovaná hodnota, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu a příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že jakákoliv měna nebo národní měnová jednotka, ve které jsou Dluhopisy denominovány a/nebo ve které mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění dluhů dle těchto Emisních podmínek.

### 7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů (pokud je relevantní) a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a v příslušném Doplnku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“). Pro případ splacení Dluhopisů nebude považováno za porušení Emisních podmínek, bude-li dlužná částka vyplacena do 15 pracovních dnů po Dni konečné splatnosti

dluhopisů, resp. Dni předčasné splatnosti dluhopisů (dále jen „**Technická lhůta**“). Emitent bude výplaty provádět sám, nebo prostřednictvím Administrátora, je-li pro danou emisi určen.

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovní den, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý důsledku takového posunu.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí (a) pro Dluhopisy denominované v českých korunách jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách, (b) pro Dluhopisy denominované v EUR jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a kdy je zároveň otevřen pro vypořádání obchodů systém TARGET a (c) pro Dluhopisy denominované v jiné měně než v českých korunách nebo v EUR kterýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky a prováděna vypořádání devizových obchodů v České republice a v hlavním Finančním centru pro měnu, v níž jsou Dluhopisy denominovány.

„**Finanční centrum**“ pro jednotlivou měnu znamená místo uvedené v příslušném Doplnku dluhopisového programu, kde se převážně kotují referenční sazby pro danou měnu a kde se vypořádávají mezibankovní platby v takové měně.

### 7.3 Určení práva na obdržení výplaty související s Dluhopisy

#### 7.3.1. *Listinné Dluhopisy*

V případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos z Dluhopisu, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů na řad (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu. Pokud budou vydány Kupóny, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů, osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které odevzdají příslušný Kupón.

„**Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu**“ znamená den, který o patnáct kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úroků se Den výplaty úroku neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (Amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty listinných Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu (případně u Amortizovaných dluhopisů příslušné části jmenovité hodnoty) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů (budou-li vydávány) učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

V případě listinných Dluhopisů na řad budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů na řad (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které budou Vlastníky dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty.

Pro účely určení Oprávněné osoby dle předchozího odstavce, Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) nebudou přihlížet k převodům Dluhopisů v případě listinných Dluhopisů na řad oznámeným Emitentovi počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

**„Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty“** znamená den, který o patnáct kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

### 7.3.2. *Zaknihované Dluhopisy*

Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou (i) v případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos Dluhopisů, osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen **„Oprávněné osoby“**) a (ii) v případě, že došlo k oddělení práva na výnos pak osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Kupónů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen **„Oprávněné osoby“**).

V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (Amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty zaknihovaných Dluhopisů, osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisu v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen **„Oprávněné osoby“**). Dnem výplaty bude v tomto případě Den výplaty úroků.

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu (případně u Amortizovaných dluhopisů příslušné části jmenovité hodnoty) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů (budou-li vydávány) učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu), jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci dluhopisů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen **„Oprávněné osoby“**). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

**„Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu“** znamená ve vztahu k zaknihovaným Dluhopisům den, který o patnáct kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úroků se Den výplaty úroku neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

**„Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty“** znamená den, který o patnáct kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

## 7.4 Provádění plateb

Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám výhradně bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice.

Emitent (Administrátor je-li pro danou emisi určen) bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) věrohodným způsobem, například uvedením platební instrukce ve smlouvě o úpisu nebo samostatným pokynem. Samostatný pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) platbu provést (takový pokyn spolu s ostatními případně příslušnými přílohami dále jen „Instrukce“).

Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen), přičemž Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen), spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu (v originále nebo úředně ověřené kopii) a další doklady, které si může Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) a příslušné daňové orgány vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Instrukce je podána včas, pokud je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) doručena nejpozději pět Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty. V případě listinných Kupónů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve dnem odevzdání příslušného listinného Kupónu. V případě zaknihovaných Dluhopisů a Kupónů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty.

Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy nebo Kupóny (budou-li vydány) se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí, a pokud je taková částka odepsána z účtu Emitenta (Administrátora, je-li

pro danou emisi určen), jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, v Den výplaty. Pro případ splacení dluhopisů nebude považováno za porušení Emisních podmínek, bude-li dlužná částka vyplacena kterýkoliv den z Technické lhůty.

Emitent ani Administrátor, je-li pro danou emisi určen, nejsou odpovědni za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

## 8. Zdanění

Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

Problematika zdanění v jednotlivých zemích, kde budou Dluhopisy veřejně nabízeny, je blíže popsána v kapitole VI. *Zdanění tohoto Základního prospektu.*

## 9. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů

### 9.1 Případy neplnění dluhů

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále jen „**Případ neplnění dluhů**“):

#### (a) *Prodlení s peněžitým plněním*

jakákoli platba související s Dluhopisy nebo Kupóny (jsou-li vydávány) nebude provedena v souladu s těmito Emisními podmínkami a takové porušení zůstane nenapraveno déle než patnáct Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny; nebo

#### (b) *Porušení jiných povinností z Emisních podmínek*

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než povinnost uvedenou výše v odst. (a) tohoto čl. 9.1) vyplývající z těchto Emisních podmínek (včetně povinností uvedených v čl. 4 těchto Emisních podmínek) a takové porušení zůstane nenapraveno déle než devadesát dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisu (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny; nebo

#### (c) *Neplnění ostatních dluhů Emitenta (Cross-Default)*

jakékoli Dluhy Emitenta (i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti (tzv. grace period) nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto Dluhů, nebo (ii) jakýkoli takový Dluh bude prohlášen za splatný před původním datem splatnosti v důsledku existence případu porušení (jak je definován v příslušné smlouvě, jejíž stranou je Emitent). Případ porušení dle tohoto odst. (c) nenastane, pokud úhrnná výše Dluhů dle bodu (i) nebo (ii) je v případě Emitenta nižší než 30 mil. Kč (slovy: třicet milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách) a po splatnosti méně než 90 dnů. Případ porušení uvedený v tomto odst. (c) rovněž nenastane, když Emitent v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co

do její výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit; nebo

„**Dluhy**“ znamenají pro účely tohoto odstavce jakýkoli dluh Emitenta vyplývající z (i) bankovních a jiných úvěrů a půjček a k nim náležejících příslušenství, (ii) všech ostatních forem dluhového financování, (iii) swapových smluv, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů a (iv) jakýchkoli ručení poskytnutých Emitentem.

*(d) Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.*

Nastane jakákoli níže uvedená událost: (i) Emitent se stane platebně neschopným, zastaví platby svých dluhů a/nebo není schopen po delší dobu, tj. déle než 3 měsíce, plnit své splatné dluhy, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje v případě Emitenta částku 150 mil. Kč (slovy: sto padesát milionů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 150 mil. Kč (slovy: sto padesát milionů korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně); nebo

*(e) Přeměny*

v důsledku přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení), nebo převodu obchodního závodu či jeho části přejdou dluhy z Dluhopisů na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy takové převzetí dluhů Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí, rozdělení nebo převodu podniku či jeho části není rozumných pochyb); nebo

*(f) Změna předmětu podnikání*

Emitent přestane být z vlastního rozhodnutí nebo z rozhodnutí příslušného orgánu či soudu oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost a/nebo Emitent pozbyde jakékoli povolení, souhlasy a licence, které jsou nezbytné k vykonávání jeho hlavní podnikatelské činnosti nebo taková povolení, souhlasy či licence přestanou být platné a účinné a Emitent nezajistí nápravu ve lhůtě 60 (šedesát) dnů ode dne, kdy došlo k pozbytí nebo ukončení platnosti a účinnosti takových povolení; nebo

*(g) Porušení soudních rozhodnutí*

Emitent je v prodlení s plněním peněžitého dluhu převyšujícího částku 150 mil. Kč (slovy: sto padesát milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách), který mu byl uložen na základě vykonatelného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí či jiného opatření s obdobnými účinky po dobu delší než 30 (třicet) kalendářních dnů;

pak:

- (a) v případě Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem může kterýkoli Vlastník dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným na adresu Určené provozovny, (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a dosud nevyplaceného

narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s těmito Emisními podmínkami, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s čl. 9.2 těchto Emisních podmínek. Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi dluhopisu a bude vyplacena takovému Vlastníkovi dluhopisu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisu, jehož se Oznámení o předčasném splacení týká, a které nejsou spolu s Dluhopisem vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako příslušný Dluhopis, a to v Hodnotě nevráceného kupónu; nebo

- (b) v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, které nejsou úročeny, může kterýkoli Vlastník dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a to ve výši Diskontované hodnoty takových Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy takto splatit v souladu s čl. 9.2 těchto Emisních podmínek.

## **9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů**

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle čl. 9.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými do 30 (třiceti) dnů po dni, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

## **9.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů**

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího čl. 9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

## **9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů**

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto čl. 9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 7 těchto Emisních podmínek.

## **10. Promlčení**

Práva z Dluhopisů a z Kupónů se promlčují uplynutím tří let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

## **11. Administrátor**

### **11.1 Administrátor**

#### *11.1.1. Administrátor a Určená provozovna*

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů zajišťovat Emitent vlastními silami. Emitent však může pro konkrétní emisi pověřit výkonem činnosti administrátora spojených se splacením Dluhopisů třetí osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, v kterémžto případě bude tato uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu (taková jiná nebo další osoba dále také jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále také jen „**Smlouva s administrátorem**“). Bude-li

zvolen Manažer emise, bude tento vykonávat i roli Administrátora, nebude-li v Konečných podmínkách stanoveno jinak. Stejnopis Smlouvy s administrátorem, bude-li uzavřena, bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) a Vlastníkům kupónů (jsou-li vydávány) v sídle Emitenta nebo Administrátora.

Bude-li pro danou emisi určen Administrátor, pak bude v Doplnku dluhopisového programu stanovena provozovna Administrátora pro osobní a písemnou komunikaci (také jen „**Určená provozovna**“). Nebude-li pro danou emisi určen Administrátor, rozumí se Určenou provozovnou sídlo Emitenta.

### **11.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna**

Bude-li pro danou emisi určen Administrátor, pak si Emitent vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu.

Dojde-li ke změně Administrátora nebo Určené provozovny, zpřístupní Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně způsobem uvedeným v těchto Emisních podmínkách. Takováto změna bude provedena pouze za předpokladu, že se změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů.

Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty patnácti kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než třicet kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti třicátým dnem po takovém Dni výplaty.

Změny předpokládané tímto článkem nesmějí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. V případě změny, která se týká postavení či zájmů Vlastníků dluhopisů bude o takovéto změně rozhodovat Schůze vlastníků.

### **11.3 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů**

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak tento jedná v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem.

## **12. Změny a vzdání se nároků**

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak se Emitent a Administrátor mohou bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na (i) jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou a (ii) jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z článků Smlouvy s administrátorem, které se netýká postavení nebo zájmů vlastníků a zároveň nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu.

## **13. Oznámení a zveřejňování dokumentů**

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle Emisních podmínek bude platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách [www.msicapital.cz](http://www.msicapital.cz) v části „Pro investory“, v níž Emitent uveřejňuje informace o jím vydávaných dluhopisech.

Stanoví-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.



Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na adresu Určené provozovny stanovené v Doplnku dluhopisového programu.

Na webových stránkách [www.msicapital.cz](http://www.msicapital.cz) v sekci pro investory, budou rovněž uveřejněny veškeré dokumenty, na jejichž zveřejnění odkazují tyto Emisní podmínky.

## **14. Schůze Vlastníků dluhopisů**

### **14.1 Působnost a svolání Schůze**

#### *14.1.1. Právo svolat Schůzi*

Emitent může svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Schůze**“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů nebo Agent pro zajištění mohou svolat Schůzi pouze v případech uvedených níže v čl. 14.1.2 těchto Emisních podmínek. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud nejde o případ, kdy Emitent porušil svoji povinnost podle § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech (viz čl. 14.1.2 těchto Emisních podmínek) a Schůzi svolá namísto Emitenta Vlastník dluhopisů. V tomto případě jdou náklady spojené se Schůzí k tíži Emitenta.

Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů nebo Agent pro zajištění, je povinen nejpozději v den oznámení konání Schůze (viz čl. 14.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) (resp. i Emitentovi, jedná-li se o Schůzi svolávanou Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů nebo Agentem pro zajištění) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů nebo Agent pro zajištění, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.

#### *14.1.2. Schůze svolávaná Emitentem*

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případech uvedených níže v tomto čl. 14.1.2 (dále jen „**Změny zásadní povahy**“):

- (a) návrhu změn Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze k takové změně či změnám vyžaduje;
- (b) ukončení činnosti Agentu pro zajištění v souladu se smlouvou podle § 20 odst. 1, zákona o dluhopisech;
- (c) požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise dluhopisů.

#### *14.1.3. Oznámení o svolání Schůze*

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v čl. 13 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději patnáct kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů nebo Agent pro zajištění, jsou povinni oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny nejpozději 30 kalendářních dnů před navrhovaným datem schůze, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení způsobem stanoveným

v čl. 13 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději patnáct kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta (název společnosti, IČ, adresu sídla a provozovny, kontaktní osobu a e-mail), (ii) označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze Praha nebo Brno, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod a zároveň později než v 16:00 hod., (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

## 14.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

### 14.2.1. *Zaknihované dluhopisy*

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“) pouze ten Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci u Centrálního depozitáře ke konci sedmého dne předcházejícího den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně ta osoba, která prokáže potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován v evidenci Centrálního depozitáře v Rozhodný den pro účast na Schůzi, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu právě uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být o obsahu a ve formě věrohodné pro Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen). K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

### 14.2.2. *Listinné Dluhopisy*

V případě vydání Dluhopisu v listinné podobě je oprávněna se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze osoba (dále také jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), která byla Vlastníkem dluhopisu sedmý den předcházející den konání Schůze (tento den je v případě vydání listinných Dluhopisů nazýván také jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), přičemž příslušná osoba musí být uvedena v seznamu Vlastníků dluhopisů k počátku Rozhodného dne pro účast na Schůzi. K převodům listinných Dluhopisů na řad oznámeným Emitentovi v průběhu Rozhodného dne pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

### 14.2.3. *Hlasovací právo*

Osoba oprávněná k účasti na schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které nebyly Emitentem zrušeny ve smyslu těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

### 14.2.4. *Účast dalších osob na Schůzi*

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora (je-li pro danou emisi určen), Společný zástupce

(není-li jinak Osobou oprávněnou k účasti na schůzi), Agent pro zajištění a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem (je-li pro danou emisi určen). Agent pro zajištění je povinen se zúčastnit Schůze svolané z důvodu dle čl. 14.1.2 (b) a (c) těchto Emisních podmínek.

### 14.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

#### 14.3.1. *Usnášeníschopnost*

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v první větě tohoto čl. 14.3.1. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora (je-li pro danou emisi určen), informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto čl. 14.3.1 nezapočítávají.

#### 14.3.2. *Předseda Schůze*

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

#### 14.3.3. *Společný zástupce*

K datu Základního prospektu není ustanoven společný zástupce ve smyslu § 24 Zákona o dluhopisech. Schůze může usnesením ve vztahu ke každé Emisi dluhopisů zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce podle ustanovení § 24, odst. 1 Zákona o dluhopisech (dále jen „**Společný zástupce**“). Takového Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. V případě ustanovení Společného zástupce budou smlouvy upravující tuto formu zastoupení zveřejněny na webových stránkách sicapital.cz v sekci Pro investory.

V případě ustanovení je společný zástupce v souladu s § 24 odst. 8 Zákona o dluhopisech oprávněn:

- (a) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy,
- (b) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta,
- (c) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.

Při výkonu oprávnění podle bodů a) až c) předchozího odstavce se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy společný zástupce, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo Vlastníků dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Společného zástupce.

Rozhodne-li Schůze o jmenování nebo o změně Společného zástupce, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Rozhodnutí Schůze musí obsahovat údaje nutné i identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako Společného zástupce. Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků dluhopisů

přijatým na Schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné Emise dluhopisů.

Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, zejména jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami nebo písemnou smlouvou uzavřenou s Emitentem.

#### *14.3.4. Rozhodování Schůze*

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle čl. 14.1.2 (a) (*změna Emisních podmínek*) těchto Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň tří čtvrtin hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. K přijetí odvolání Agentu pro zajištění a ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

#### *14.3.5. Odročení Schůze*

Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak (i) v případě, že byla svolána na žádost Vlastníka dluhopisů nebo Vlastníků dluhopisů, bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna a (ii) v případě, že byla svolána Emitentem, bude taková Schůze odročena. O svolání náhradní Schůze platí ustanovení čl. 14.3.1.

### **14.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů**

#### *14.4.1. Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze*

Jestliže Schůze souhlasila se Změnami zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení příslušné Schůze požadovat (i) předčasné splacení doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu z Dluhopisu nebo odkup Dluhopisu Emitentem za tržní cenu, byly-li Dluhopisy vydány s pevným úrokovým výnosem, nebo (ii) vyplacení Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti nebo odkup Dluhopisu za tržní cenu, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizila.

Toto právo musí být Žadatelem uplatněno, do třiceti dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle čl. 13. těchto Emisních podmínek, písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými třicet dní po dni, kdy byla Žádost doručena na adresu Určené provozovny (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Pokud Schůze projednávala některou ze Změn zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze s některou z těchto Změn zásadní povahy souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se Změnou zásadní povahy souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

#### *14.4.2. Usnesení o předčasné splatnosti Dluhopisů*

Nesouhlasí-li Schůze se Změnami zásadní povahy uvedenými v čl. 14.1.2 písm. (b) až (c) těchto Emisních podmínek, pak může Schůze současně rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je Emitent povinen předčasně splatit těm Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen „**Žadatel**“), (i) doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu

včetně poměrného výnosu z Dluhopisu, byly-li Dluhopisy vydány s pevným úrokovým výnosem, nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Žádost dle předchozí věty je třeba učinit do třiceti dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle čl. 13. těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny. Emitent je povinen v takovém případě splatit Žadateli příslušnou částku způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisu stanoví tyto Emisní podmínky nejpozději do třiceti dní ode dne doručení Žádosti (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

#### 14.4.3. *Náležitosti Žádosti*

V Žádosti podle článků 14.4.1 a 14.4.2 těchto Emisních podmínek, je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem nebo osobami, oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle čl. 9.1 těchto Emisních podmínek.

### 14.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby ve lhůtě třiceti dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě třiceti dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Emitent je povinen do třiceti dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora, je-li pro danou emisi určen) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky.

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Ustanovení čl. 14.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

### 14.6 Společná Schůze

Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání Změn zásadní povahy dle čl. 14.1.2. písm. (b) až (c) svolat společnou schůzi Vlastníků dluhopisu všech emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášeníschopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků dluhopisu každé takové emise. V notářském zápisu ze společné Schůze, která přijala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

## 15. Rozhodné právo, jazyk, spory

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů a těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou řešeny místně příslušným soudem.

## V. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

### 1. Zajištění Dluhopisů

Závazky z Dluhopisů vydaných dle Dluhopisového programu jsou a budou zajištěny zástavním právem k 90 % obchodnímu podílu na Emitentovi (dále jen „**Obchodní podíl**“), který vlastní společnost MSI Partners s.r.o., IČ 088 86 202, LEI 315700LZ6XFWUU18FA81, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 6 (dále jen „**Zástavce**“) (zajištění Dluhopisů ze zástavy Obchodního podílu dále též „**Zajištění**“).

Práva Vlastníků dluhopisů k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat agent pro zajištění v souladu s § 20 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, kterým je společnost CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s.r.o., IČ 079 11 084, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Agent pro zajištění**“).

### 2. Agent pro zajištění

#### 2.1 Institut Agentů pro zajištění

Za účelem posílení věřitelského postavení Vlastníků dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů Zajištěním s pomocí institutu Agentů pro zajištění. Jde o způsob zajištění dluhopisů dle § 20 a §20a Zákona o dluhopisech. Vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni Agentem pro zajištění, který vykonává práva věřitele a zástavního věřitele vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Agentem pro zajištění a Emitentem (dále jen „**Smlouva s agentem pro zajištění**“). Smlouva je investorům přístupná na webových stránkách Emitenta.

Agent pro zajištění je v souladu s tímto Základním prospektem a Smlouvou s agentem pro zajištění zavázán vyplatit skutečně realizovaný výtěžek Zajištění a jakákoliv další přijatá plnění ve prospěch Vlastníků dluhopisů Vlastníkům dluhopisů.

Zajištění bylo zřízeno před Datem první emise tohoto Dluhopisového programu. Emitent uzavřel dne 2. 7. 2020 (i) Smlouvu s agentem pro zajištění a (ii) Smlouvu o zřízení zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení obchodního podílu. Uvedené smlouvy byly uzavřeny mezi Emitentem a společnostmi CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s.r.o., IČ 079 11 084 a MSI Partners s.r.o., IČ 088 86 202.

Při plnění funkce Agentů pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s odbornou péčí, v souladu se zájmy Vlastníků dluhopisů a je vázán jejich pokyny ve formě rozhodnutí schůze Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Schůze**“) přijatých alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z emise Dluhopisů ve vztahu k Zajištění. V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost či v případě hrubého porušení povinností při výkonu funkce Agentů pro zajištění nebo ukončení Smlouvy, Emitent bez zbytečného odkladu svolá Schůzi a navrhne, aby Schůze vyslovila souhlas s tím, aby výkonem funkce Agentů pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy byla pověřena jiná osoba (dále jen „**Nový agent pro zajištění**“). Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Za tímto účelem pak Emitent neprodleně uzavře s Novým agentem pro zajištění novou zajišťovací dokumentaci, která bude ve všech podstatných ohledech shodná se stávající zajišťovací dokumentací a stávající Agent pro zajištění je povinen poskytnout v souvislosti s výměnou Agentů pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agentů pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s čl. 13 Emisních podmínek.

## **2.2 Agent pro zajištění v postavení věřitele**

Při výkonu práv Agentu pro zajištění se v souladu s § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky, tedy všech pohledávek z Emisí Dluhopisů vydaných na základě Dluhopisového programu.

Agent pro zajištění je v souladu s § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech oprávněn:

- a) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním,
- b) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta,
- c) činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zajištěním.

Emitent se zavazuje toto postavení Agentu pro zajištění respektovat a poskytovat mu potřebnou součinnost.

## **2.3 Zřízení Zajištění**

Emitent zřídil před Datem první emise tohoto Dluhopisového programu Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění, a toto Zajištění je povinen řádně udržovat až do okamžiku splnění veškerých svých závazků vyplývajících z Dluhopisů vydaných na základě Dluhopisového programu.

Zajištění bylo zřízeno a případně bude uvolněno následujícím způsobem:

Zástava Obchodního podílu. Zástavní právo k Obchodnímu podílu ve prospěch Agentu pro zajištění vzniklo na základě uzavření písemné smlouvy o zástavě obchodního podílu (dále jen „Zástavní smlouva“) dne 2. 7. 2020. Předmětem Zástavní smlouvy je vedle zástavního práva i zákaz zcizení a zatížení Obchodního podílu. Zástavní právo k Obchodnímu podílu, zákaz zcizení a zákaz zatížení vzniklo v okamžiku nabytí právní moci usnesení příslušného soudu o zápisu uvedených práv do Obchodního rejstříku dne 3. 7. 2020.

## **2.4 Uvolnění Zajištění**

Uvolnění zastaveného Obchodního podílu podléhá předchozímu schválení Agentu pro zajištění. V případě prodeje či zatížení Obchodního podílu, vždy pouze s předchozím souhlasem Agentu pro zajištění, musí být sjednána kupní cena či protihodnota zatížení v penězích přiměřená.

## **2.5 Vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění**

Agent pro zajištění je oprávněn požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky po splatnosti, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů ohledně závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím realizace Zajištění. Vlastníci dluhopisů nejsou sami oprávněni uplatňovat práva ze Zajištění v rozsahu, v jakém je uplatňuje Agent pro zajištění. O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně realizace Zajištění rozhoduje Schůze, pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění dluhů dle Emisních podmínek. O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, postupu a způsobu takového vymáhání, včetně realizace Zajištění, rozhodne Schůze.

## **2.6 Postup Agentu pro zajištění při realizaci Zajištění**

Pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění dluhů dle Emisních podmínek a následně Schůze v souladu s čl. 2.5 výše rozhodne o vymáhání závazků Emitenta z Dluhopisů, bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím Schůze, včetně realizace Zajištění, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem či kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané Schůze. Výtěžek z realizace Zajištění bude vyplacen na samostatný účet Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění po odečtení své

odměny a nákladů souvisejících s realizací Zajištění dle Smlouvy s agentem pro zajištění, přičemž odměna Agentu pro zajištění nepřesáhne hodnotu 10 % realizované hodnoty Zajištění, převede výtěžek na bankovní účty Vlastníků dluhopisů sdělených v Instrukcích. Emitent se zavazuje poskytnout Agentovi pro zajištění součinnost pro realizaci Zajištění a výplatu výtěžku realizovaného Zajištění Vlastníkům dluhopisů. Případný přebytek pak bude vrácen Emitentovi. V případě, že výtěžek z realizace Zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci dluhopisů uspokojeni z výtěžku realizace Zajištění poměrně a neuspokojená část jejich pohledávek z Dluhopisů bude vymáhána vůči Emitentovi v souladu s právními předpisy.



## VI. ZDANĚNÍ

Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z cenných papírů.

Text tohoto článku je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí týkajících se nabývání, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy a neusiluje o to být komplexním souhrnem všech daňově relevantních souvislostí, jež mohou být významné z hlediska rozhodnutí o koupi Dluhopisů. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu tohoto Základního prospektu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Budoucím nabyvatelům Dluhopisů Emitent doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice.

### 1. Česká republika

#### 1.1 Obecná úprava

Dluhopisy budou nabízeny v České republice, daňové poměry vlastníků dluhopisů se budou řídit platnou zákonnou úpravou ČR, tedy zejména zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“). Nabyvatelem Dluhopisů však může být i cizozemec. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny (tzn. za podmínek, za kterých lze Dluhopisy v daných zemích nabízet bez nutnosti vypracovat a nechat schválit prospekt cenných papírů).

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů v České republice vychází zejména ze ZDP k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

Splacení jmenovité hodnoty (nebo Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) Dluhopisů bude prováděno bez srážky daní nebo poplatků. V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu.

Je-li Vlastníkem dluhopisu s pevným úrokovým výnosem fyzická osoba, je Emitent odpovědný za provádění srážek daně u zdroje a je plátcem daně sražené z výnosů z Dluhopisů. Právníckým osobám jsou vypláceny platby z Dluhopisů bez srážky daně, neboť výnosy z Dluhopisů právnické osoby zdaňují společně s příjmy z ostatních činností. Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči Vlastníkům dluhopisů nevznikne povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

Emitent dále nebude povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu srážky daní nebo poplatků, pokud k takové srážce dojde pouze z toho důvodu, že takový Vlastník dluhopisů nepředal Emitentovi včas řádné doklady prokazující, že Vlastník dluhopisů je oprávněn obdržet splátku nebo výplatu uvedenou v první větě tohoto odstavce bez takové srážky.

V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

#### 1.2 Fyzické osoby

(a) *Zisky/ztráty z prodeje Dluhopisů*

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do dílčího daňového základu ostatní příjmy u nepodnikatelů nebo dílčího daňového základu daně u podnikajících fyzických osob, jež zahrnuly tyto dluhopisy do svého obchodního majetku, a podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %, resp. přesahuje-li základ 36násobek průměrné mzdy, uplatní se pro část základu přesahujícího 36násobek průměrné mzdy daň ve výši 23 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Vlastník Dluhopisu, který je fyzickou osobou, může dle ZDP využít daňové osvobození příjmů z prodeje dluhopisu v případě, že doba mezi nabytím dluhopisu a jeho prodejem přesáhne 3 roky. Toto osvobození může být uplatněno při splnění podmínky, že prodávající vlastník neměl a nemá dluhopisy zahrnuté v obchodním majetku. Pokud fyzická osoba podnikatel zařadil tyto Dluhopisy do svého obchodního majetku, pak může uplatnit toto osvobození teprve po 3 letech od ukončení podnikatelské činnosti.

Příjem fyzické osoby, jež nezahrnula tyto Dluhopisy do svého obchodního majetku a jež jako vlastník Dluhopisů při jeho prodeji nesplní výše uvedený časový test držby po dobu 3 let, ale jejíž celkové příjmy (nikoliv zisky) z prodeje všech cenných papírů nepřesáhnou v daném zdaňovacím období limit ve výši 100 tis. Kč, bude osvobozen od daně z příjmů fyzických osob.

#### *(b) Zdanění výnosů z dluhopisu*

V případě dluhopisů s pevným úrokovým výnosem je výnos Vlastníka dluhopisů zdaňován v samostatném základu daně pro zdanění zvláštní sazbou daně dle § 36 odst. 2 písm. a) ZDP. Sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Tato srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. V souvislosti se stanovením základu daně pro uplatnění srážkové daně u úroků z dluhopisů upozorňujeme, že dle § 36 odst. 3 ZDP se základ daně a sražená daň z jednotlivých dluhopisů nezaokrouhluje. Na celé koruny dolů se zaokrouhluje až celková částka sražené daně za všechny Dluhopisy vlastněné jedním vlastníkem Dluhopisů.

V případě dluhopisů s výnosem na bázi diskontu se kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplacenou při splacení Dluhopisu nebo částkou vyplacenou při jeho předčasném splacení a cenou, za kterou Vlastník dluhopisu Dluhopis nabyt, považuje dle § 8 odst. 2 písm. a) ZDP za příjem z kapitálového majetku, který je součástí základu daně z příjmu fyzických osob a zdaňuje se sazbou daně 15 %, resp. přesahuje-li základ 36násobek průměrné mzdy, uplatní se pro část základu přesahujícího 36násobek průměrné mzdy daň ve výši 23 %.

#### *(c) Fikce daňového rezidentství*

Emitent považuje fyzickou osobu za daňového rezidenta té země, v níž má daná fyzická osoba bydliště, neoznámí-li a nedoloží-li tato fyzická osoba Emitentovi odlišnou skutečnost.

### **1.3 Právnícké osoby**

Právnícká osoba jako vlastník Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem účtuje obecně v souladu s platnými účetními předpisy o nabíhajícím alikvotním úrokovém výnosu ve prospěch výnosů a na vrub zvýšení účetní hodnoty daného cenného papíru. Nabíhající alikvotní úrokový výnos z Dluhopisů

s pevným úrokovým výnosem je tedy průběžně zdaňován v rámci obecného základu daně z příjmů právnických osob sazbou daně ve výši 21 %.

Stejná sazba daně (21 %) se použije také u Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, kdy právnické osoby zahrnou do svého základu daně z příjmu jako kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplacenou při splacení Dluhopisu nebo částkou vyplacenou při jeho předčasném splacení a cenou, za kterou Vlastník dluhopisu Dluhopis nabyt (§ 8 odst. 2 písm. a) ZDP.

Zisky z prodeje dluhopisů třetím osobám nebo při odkupu emitentem realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 21 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

#### **1.4 Čeští daňoví nerezidenti – specifika**

##### *(a) Obecný princip*

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

##### *(b) Zpětný prodej – fyzické osoby*

V případě zpětného prodeje dluhopisů vlastníkem – fyzickou osobou, který není českým daňovým rezidentem, emitentovi, který je českým daňovým rezidentem, nebo emitentovi, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, podléhá rozdíl při zpětném prodeji mezi cenou zpětného prodeje dluhopisu a emisním kurzem při jeho vydání zdanění v samostatném základu daně srážkovou daní ve výši 15%.

##### *(c) Smlouvy o zamezení dvojího zdanění*

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je Vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit nebo snížit sazbu případné srážkové daně nebo zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

## VII. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Níže je uveden formulář Konečných podmínek obsahujících finální podmínky nabídky Dluhopisů, které budou vyhotoveny pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto nabídkového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru.

V případě, že Emise dluhopisů nebude veřejně nabízena, nebo nebude požádáno o její přijetí k obchodování na regulovaném trhu, vyhotoví Emitent pro danou Emisi Dluhopisů pouze Doplněk dluhopisového programu, který v souladu se zákonem zpřístupní.

Konečné podmínky nabídky budou v souladu s Nařízením o prospektu podány k uložení ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

**Důležité upozornění:** Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahujících konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných konečných podmínkách.

### KONEČNÉ PODMÍNKY Emise dluhopisů

Tyto konečné podmínky Emise dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“) vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) Základním prospektem společnosti MSI Capital s.r.o. se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 089 32 760, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 327758, LEI 3157005H8N9INXGHUE29 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. 2024/078824/CNB/650 ze dne 27.6.2024, které nabylo právní moci dne 30.6.2024, [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č. j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Rozhodnutím o schválení Základního prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta nebo Dluhopisů, které jsou předmětem Základního prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

[Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky a přijetí cenného papíru k obchodování na regulovaném trhu platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení. Veřejná nabídka cenných papírů může pokračovat po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího základního prospektu.

Poslední den platnosti předchozího základního prospektu: [●]

Následný základní prospekt bude uveřejněn na [●].

Právo na odvolání souhlasu podle čl. 8 odst. 11 a čl. 23 odst. 2 Nařízení o prospektu se vztahuje rovněž na investory, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním cenných papírů během doby platnosti předchozího Základního prospektu, pokud jim Dluhopisy dosud nebyly dodány.]

**Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky, aby bylo možné získat všechny relevantní informace.**

**Ke Konečným podmínkám je přiloženo shrnutí jednotlivé emise.**

**Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta [www.msicapital.cz](http://www.msicapital.cz), v sekci Pro investory, a byly v souladu s právními předpisy podány k uložení ČNB.**

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „Dluhopisový program“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole IV. *Společné emisní podmínky* v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „Emisní podmínky“).

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nejsou-li zde definované odlišně.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, tyto jsou uvedeny v kapitole II. *Rizikové faktory* tohoto Základního prospektu.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.

Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

#### [SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ]

V této části Konečných podmínek bude uvedeno shrnutí příslušné Emise dluhopisů ve smyslu Nařízení o prospektu.]

[●]

## DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU – FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „Doplněk dluhopisového programu“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „Dluhopisový program“).

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu. Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsáním způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

**[Důležité upozornění:** Následující tabulka obsahuje vzor Doplnku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Číslování jednotlivých oddílů Doplnku dluhopisového programu vychází z číslování Emisních podmínek, a tudíž nemusí vždy navazovat.]

<b>1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ</b>	
<b>Název Dluhopisů:</b>	[●]
<b>ISIN Dluhopisů:</b>	[●]
<b>ISIN Kupónů (je-li požadováno):</b>	[● / nepoužije se]
<b>Podoba Dluhopisů:</b>	[listinné / zaknihované; evidenci o Dluhopisech vede ●]
<b>Forma Dluhopisů:</b>	[na řad / nepoužije se]
<b>Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):</b>	[● / nepoužije se]
<b>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:</b>	[●]
<b>Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:</b>	[●]
<b>Počet Dluhopisů:</b>	[● ks] / [● ks, v případě navýšení ● ks]
<b>Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:</b>	[koruna česká (CZK)/ [●]]
<b>Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):</b>	[ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 - [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]
<b>Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:</b>	[ano / ne]

<b>Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:</b>	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a čl. 1.1 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] / [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emitent za účelem zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů stanovuje dodatečnou lhůtu pro upisování [●] / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů]
---	---

<b>2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ</b>	
<b>Datum emise:</b>	[●]
<b>Lhůta pro upisování emise dluhopisů:</b>	[●]
<b>Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:</b>	[●] % jmenovité hodnoty
<b>Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:</b>	[Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude stanoven tak, že k částce emisního kurzu Dluhopisů k Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. Aktuální emisní kurz bude zveřejněn na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.msicapital.cz">www.msicapital.cz</a> v sekci <i>Pro investory</i> . Dále bude k dispozici v sídle [Emitenta / [nebo] Administrátora], případně sdělen na vyžádání emailem.] / [Emisní kurz jakýchkoliv vydaných nebo nabízených Dluhopisů po Datu emise bude určen diskontováním jmenovité hodnoty Dluhopisu Diskontní sazbou, a to ke dni, k jakému budou takové Dluhopisy upsány. Aktuální emisní kurz bude zveřejněn na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.msicapital.cz">www.msicapital.cz</a> v sekci <i>Pro investory</i> . Dále bude k dispozici v sídle [Emitenta / [nebo] Administrátora], případně sdělen na vyžádání emailem.]
<b>Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:</b>	[Investoři budou moci Dluhopisy upsat/koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory [v sídle Emitenta / [a/nebo] v sídle a pobočkách Administrátora [●] / [a/nebo] [●].] Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent vlastními silami / [a/nebo] Administrátor / [a/nebo] [●].]
<b>Způsob a lhůta předání Dluhopisů:</b>	[Dluhopisy vydané v zaknihované podobě budou vydány jejich připsáním na majetkový účet upisovatele/upisovatelů v Centrálním depozitáři proti zaplacení Emisního kurzu. K vypořádání obchodu dojde prostřednictvím vypořádacího centra Centrálního depozitáře] / [listinné Dluhopisy budou zaslány upisovatelům do 30 dnů ode dne splacení Emisního kurzu. Podmínkou zaslání Dluhopisů je zároveň doručení podepsané smlouvy o úpisu na adresu Určené provozovny. Po



	předchozí domluvě bude možné listinné Dluhopisy rovněž v pracovní dny předat na Určené provozovně.] / [●]
<b>Způsob a lhůta splacení emisního kurzu:</b>	[Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo [●]] / [na bankovní účet Administrátora číslo [●] / [●]]. Lhůta splacení: do [●] pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy o úpisu.
<b>Způsob vydávání Dluhopisů:</b>	[Jednorázově / v tranších]

### 3. STATUS DLUHOPISŮ

<b>Status Dluhopisů:</b>	Nepodřízené Dluhopisy; zajištěné zástavním právem k 90% obchodnímu podílu na Emitentovi ve prospěch Agentu pro zajištění
<b>Agent pro zajištění:</b>	[[CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s.r.o., IČ 079 11 084, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1] / [●]]

### 4. VÝNOSY

<b>Úrokový výnos:</b>	[pevný / na bázi diskontu]
<b>Zlomek dní:</b>	[Act/Act / Act/365 / Act/360 / 360/360 / 30E/360]
<b>Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem</b>	[použije se / nepoužije se]
Nominální úroková sazba:	[● % p.a.]
Výplata úrokových výnosů:	[jednou ročně / pololetně / čtvrtletně / měsíčně zpětně]
Den výplaty úroků:	[●]
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v čl. 7.3.1 a 7.3.2. Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
<b>Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu</b>	[použije se / nepoužije se]
Diskontní sazba	[● / dle čl. 1.4 Emisních podmínek]

### 5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ

<b>Den konečné splatnosti dluhopisů:</b>	[●]
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v čl. 7.3.1 a 7.3.2. Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
<b>Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:</b>	[ano / ne]
<b>Amortizované Dluhopisy</b>	[použije se/nepoužije se]
Splacení jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů:	[Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splácena v pravidelných splátkách vždy k příslušnému Datu výplaty úroků, jak je uvedeno ve splátkovém kalendáři připojeném k tomuto Doplnku jako příloha č. 1.]

### 6. PLATBY

<b>Finanční centrum:</b>	[● / nepoužije se]
--------------------------	--------------------

<b>10. MANAŽER EMISE A ADMINISTRÁTOR</b>	
<b>Manažer emise:</b>	[CYRRUS, a.s. / ● / nepoužije se]
<b>Administrátor:</b>	[Emitent / Manažer emise / ●]
<b>Určená provozovna:</b>	[sídlo Emitenta / ●]

<b>13. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ</b>	
<b>Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:</b>	[● / nebyl ustanoven]

**PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ**

<b>1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů</b>		
<b>1.1</b>	<b>Podmínky platné pro nabídku</b>	<p>Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Základním prospektu.</p> <p>[Emitent [nebo Manažer emise] bude Dluhopisy až do [[●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise] nabízet [tuzemským /[a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu. / nepoužije se]</p>
	<b>Celkový veřejně nabízený objem</b>	[● / nepoužije se]
	<b>Země, v níž je veřejná nabídka prováděna</b>	[Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.]
<b>1.2</b>	<b>Lhůta veřejné nabídky</b>	[● / nepoužije se]
	<b>Popis postupu pro žádost / místo upisování Dluhopisů</b>	<p>Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni [Emitentem / [a / nebo] Manažerem emise] a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaná – přidělená jmenovitá hodnota) projednány před podpisem smlouvy. Následně investor uzavře [prostřednictvím Emitenta / [nebo] s Manažerem emise komisionářskou smlouvu] a vyplní příkaz k úpisu Dluhopisů.</p> <p>Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody [Emitenta / [nebo] / [Manažera emise] a investora, nebo distančním způsobem. / [●]</p>
<b>1.3</b>	<b>Možnost snížení upisovaných částek</b>	<p>[Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je [Emitent/Manažer emise/Administrátor] oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tím způsobem, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený [Emitentovi/Manažerovi emise/Administrátorovi].</p> <p>/ [●] / [nepoužije se].</p>

<b>1.4</b>	<b>Minimální a maximální částka žádosti o úpis</b>	[[Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit není omezena / Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [●]]. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.] / [●]
<b>1.5</b>	<b>Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení</b>	[●]
<b>1.6</b>	<b>Zveřejnění výsledků nabídky</b>	[Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta <a href="#">www. [●]</a> , v sekci Pro investory, do [●]. / [●] / nepoužije se].
<b>1.7</b>	<b>Výkon překupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy</b>	Nepoužije se. S Dluhopisy nebude spojeno předkupní právo, ani přednostní práva úpisu.
<b>2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů</b>		
<b>2.1</b>	<b>Kategorie potenciálních investorů</b>	[Emitent bude Dluhopisy nabízet [tuzemským /[a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům] / nepoužije se]
	<b>Č. tranše</b>	[Dluhopisy nejsou vydávány v tranších. / Dluhopisy jsou vydávány v tranších / č. tranše [●] / nepoužije se]
	<b>Č. série</b>	[●] / [nepoužije se]
<b>2.2</b>	<b>Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům</b>	[Žadateli bude na jeho adresu oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.] / [●] / [nepoužije se].
<b>3. Stanovení ceny</b>		
<b>3.1</b>	<b>Cena za nabízené Dluhopisy</b>	[Cena k datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů; [cena po datu emise: k částce emisního kurzu Dluhopisů k Datu emise bude vždy připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos [●]]/ [cena po datu emise: cena za Dluhopisy vydané nebo nabízené po Datu emise bude určena diskontováním jmenovité hodnoty Dluhopisu Diskontní sazbou, a to ke dni, k jakému budou takové Dluhopisy upsány.]]. Aktuální cena bude zveřejněna na internetových stránkách Emitenta <a href="#">www.msicapital.cz</a> v sekci Pro investory. Dále bude k dispozici v sídle

	[Emitenta [a / nebo] Administrátora], případně sdělena na vyžádání emailem.]	
<b>3.2</b>	<b>Náklady a daně účtované na vrub investorů</b>	[Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady. / [●] / nepoužije se]. [Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci o Dluhopisech ve smyslu příslušných právních předpisů.]
<b>4. Umístění a upisování</b>		
<b>4.1</b>	<b>Název a adresa koordinátora nabídky</b>	[●] / [nepoužije se]
<b>4.2</b>	<b>Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců</b>	[●] / [nepoužije se]
<b>4.3</b>	<b>Údaje o osobách, které se zavázaly k úpisu, významné znaky dohod o upsání, provize za upsání</b>	[●] / [nepoužije se]
<b>4.4</b>	<b>Datum uzavření dohody o upsání</b>	[●] / [nepoužije se]
<b>5. Přijetí k obchodování a způsob obchodování</b>		
<b>5.1</b>	<b>Přijetí dluhopisů na regulovaný trh, trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém</b>	[Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.] / [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●]. Žádost směřovala k tomu, aby obchodování bylo zahájeno k Datu emise. / [●] / nepoužije se]
<b>5.2</b>	<b>Regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy</b>	[●] / [Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.]

5.3	<b>Zprostředkovatel sekundárního obchodování</b>	[●] / [Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.] / [nepoužije se]
5.4	<b>Emisní cena</b>	[●] / [nepoužije se]
<b>6. Doplňující údaje</b>		
6.1	<b>Poradci</b>	[●] / [nepoužije se]
6.2	<b>Další údaje, které ověřili nebo přezkoumali oprávnění auditoři</b>	[●] / [nepoužije se]
6.3	<b>Úvěrová hodnocení přidělená cenným papírům vč. stručného vysvětlení významu hodnocení, pokud je již poskytovatel hodnocení dříve zveřejnil</b>	[ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 / [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating).]
6.4	<b>Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce</b>	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. / [●]
6.5	<b>Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky</b>	<p>Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude konkrétně použit k [následujícímu účelu] / [následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta, a to v poměru k objemu nabízených Dluhopisů], přičemž čísla jsou dle předběžných odhadů k datu vyhotovení Konečných podmínek a mohou se změnit:</p> <p>[[financování pořízení účasti a investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do nemovitostní společnosti/í [●], [●] %] /</p> <p>[poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti [●] ze Skupiny za účelem realizace developerského projektu, konkrétně [●], [●] %] /</p> <p>[poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti [●] ze Skupiny, přičemž k datu vyhotovení Emisního dodatku nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat, [●] %] /</p> <p>[zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu, [●] %] /</p> <p>[zajištění finančních zdrojů za účelem financování projektů Emitenta, tedy financování developerských projektů [●] a jejich realizace, [●] %].]</p> <p>[Náklady na přípravu emise Dluhopisů činily cca [●] Kč. Náklady na distribuci budou činit cca [●] Kč, v případě navýšení objemu Emise [●] Kč]. Celkové náklady emise činí [●] Kč, v případě navýšení objemu Emise [●] Kč]. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise [včetně případného navýšení] po</p>

		odečtení celkových nákladů, tedy [●] Kč[, v případě navýšení objemu Emise [●] Kč]. [[Očekávaný čistý výtěžek emise Dluhopisů bude dle názoru Emitenta pro výše navrhované použití dostatečný.] / [Zbývající finanční prostředky potřebné pro realizaci [uvedeného záměru] / [uvedených záměrů] ve výši [●] Kč plánuje Emitent získat [●]].] / [●]
<b>6.6</b>	<b>Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací</b>	[nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. <i>[doplnit zdroj informací]</i> ]

## 7. Osoby odpovědné za Konečné podmínky

<b>7.1</b>	<b>Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách</b>	<p>Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent.</p> <p>Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Konečných podmínkách, k datu jejich vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Konečných podmínkách nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.</p> <p>Za společnost MSI Capital s.r.o. dne [●]</p> <p>.....</p> <p>Jméno: [●]                      Jméno: [●]                      Jméno: [●]</p> <p>Funkce: [●]                      Funkce: [●]                      Funkce: [●]</p>
<b>7.2</b>	<b>Interní schválení emise Dluhopisů</b>	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●].

## **VIII. DOSTUPNÉ DOKUMENTY**

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Základního prospektu lze na webových stránkách [www.msicapital.cz](http://www.msicapital.cz) v sekci Pro investory podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů (nebo jejich kopií):

- Aktuální společenská smlouva Emitenta
- Smlouva s Agentem pro zajištění
- Zajišťovací dokumentace – zástavní smlouva k obchodnímu podílu na Emitentovi



## IX. ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

Následující údaje jsou do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu:

Informace	Dokument	Odkaz	Str.
Finanční údaje k 31. 12. 2022, auditované, včetně zprávy auditora	Auditovaná účetní závěrka Emitenta k 31. 12. 2022	<a href="https://www.msicapital.cz/data/files/MSI_Capital_Audit_2022_f.pdf">https://www.msicapital.cz/data/files/MSI_Capital_Audit_2022_f.pdf</a>	Celý dokument
Finanční údaje k 31. 12. 2023, auditované, včetně zprávy auditora	Auditovaná účetní závěrka Emitenta k 31. 12. 2023	<a href="https://www.msicapital.cz/data/files/auditovana_ucetni_zaverka_msi_capital_za_rok_2023_web.pdf">https://www.msicapital.cz/data/files/auditovana_ucetni_zaverka_msi_capital_za_rok_2023_web.pdf</a>	Celý dokument
Formulář pro konečné podmínky k předchozímu Základnímu prospektu	Předchozí základní prospekt	<a href="https://www.msicapital.cz/data/files/MSI_Capital_ZP_2023_FINAL.pdf">https://www.msicapital.cz/data/files/MSI_Capital_ZP_2023_FINAL.pdf</a>	84 - 95

Části výše uvedených dokumentů, které do Základního prospektu začleněny nebyly, nejsou pro investora významné, nebo jsou zmíněny v jiné části Základního prospektu.

Formulář konečných podmínek z předchozího Základního prospektu je zahrnut odkazem z důvodu pokračující veřejné nabídky emisí:

- MSI Capital VI – 7,85/28, ISIN CZ0003560765<sup>23</sup>

Jejichž konečné podmínky jsou uveřejněny na webových stránkách Emitenta [www.msicapital.cz](http://www.msicapital.cz) v sekci Pro investory.

<sup>23</sup> [https://www.msicapital.cz/data/files/Konecne\\_podminky\\_MSI\\_Capital\\_VI\\_7\\_85\\_28\\_SIGNED.pdf](https://www.msicapital.cz/data/files/Konecne_podminky_MSI_Capital_VI_7_85_28_SIGNED.pdf)

## **X. ADRESY**

### **EMITENT**

**MSI Capital s.r.o.  
Sokolovská 694/100a, Karlín,  
186 00 Praha 8**

### **AUDITOR**

**Ing. Lubomír Holeček, č. osvědčení 1354  
A-AUDIT s.r.o.  
Hrnčířská 574/8, Ponava,  
602 00 Brno**